

# Årsredovisning

2018

Brf Cellisten

Org nr 716401-2333

Styrelsen för Brf Cellisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-09.

Föreningens fastighet, Gottsunda 41:1 bebyggdes 1980-81 av Svenska Riksbyggen.

På fastigheten finns 18 st bostadshus innehållande 188 st lägenheter och 2 st kvartershus.

Dessutom finns 84 st garage och 130 st p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

41 st 2 rum och kök

81 st 3 rum och kök

36 st 4 rum och kök

27 st 5 rum och kök

3 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 17 323 m<sup>2</sup>

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 154 630 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### Föreningens förvaltning och övriga avtal

Avtal	Leverantör	Upphör	Uppsägningstid
Ekonomisk förvaltning	RB Fastighetsägare AB	2019-12-31	6 månader
Fastighetskötsel	Upplands Boservice	2020-03-31	6 månader
Fastighetsförvaltning	HSB Uppsala	2020-03-31	6 månader
Lokalvård allmänna utrymmen	Totalstäd i Uppland	Löpande	3 månader
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa	2019-12-31	Ingen
Kabel-TV, bredband, telefoni	Com Hem	2021-10-31	12 månader
Störningsjour	Safe Security	2020-02-28	3 månader
Serviceavtal personhissar	Uppsala Lyftservice AB	2019-12-31	6 månader
Nyckelservice, bokningssystem	Certego	2019-05-27	3 månader
Hämtning av avfall	Uppsala Vatten/RagnSells	2019-12-31	3 månader
Parkeringsövervakning	Q-Park	2019-11-30	9 månader
OVK-besiktning m m	Åke Huss AB	2021-08-30	9 månader

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-02 bestått av:

Ordinarie	Ylva Forsberg Agneta Bergvall Sahar Abas Khdir Mats-Ola Hjälml Martin Palmqvist (avgått fr o m 2018-10-01) Edmond Boghozian Sarah Fagerman (avgått fr o m 2019-01-01) Edvin Simonian Ibrahim Gedem Anneli Schad
-----------	--

Valda externa revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Tomas Ericson	Borev Revisionsbyrå AB
Suppleant	Daniel Arnekrans	Hellström & Hjelm Revision

Valda interna revisorer vid extra stämma 2018-10-30:

Ordinarie:	Per-Arne Carlsson	Intern revisor
Suppleant:	Jay Parekh	Intern revisor
Valberedning	Carin Ericson Saul Tekeste	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda sammanträden.



För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades 2013. Upphandling av ny underhållsplan pågår.

Våtrumsrenovering utfördes 2000.

Målning av fönster och balkonger 2005.

Upprustning av garage samt målning av träfasader 2006.

Målning av tvättstugor och soprum, nytt torkrum samt ombyggnad av Gurkan 2008.

OVK och energideklaration samt bredbandsinstallation 2009.

Målning av trapphus 2011.

Installation av rörelsestyrda LED-lampor, OVK samt utbyte av fläktar 2012.

Modernisering av hissar 2013.

Renovering terrasser 2014.

Installation av elektroniskt bokningssystem 2014.

Renovering lekplatser 2014.

Renovering gästlägenhet 2014.

Utvändig målning av samtliga fönster och balkongdörrar 2015.

Rivning av träfronter och uppsättning av plåtfroter på samtliga balkonger och loftgångar 2015.

Montering av täckplåt på gavelbrädor 2015.

Takrenovering påbörjades på gård 4 och 5 2016.

Takrenoveringen har fortsatt på gård 4 och 5 2017.

Renovering av lekredskap på gård 2 och 3 2017.

Inventering och ny uppmärkning av källarförråden har påbörjats 2017.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart tionde år).

OVK-besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har). Efter nästa OVK-besiktning kommer en ny radonmätning att göras i vissa lägenheter.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Takrenoveringen har under 2018 fortsatt och beräknas vara klar till sommaren 2019.

Utemiljön. Renovering av utemiljön har skett på gård 4 och 5. Ljusslingor har reparerats och utökats. Askkoppar har satts upp vid grillplatserna samt vid Gurkan. I maj hyrdes flera containrar för att medlemmarna skulle kunna göra sig av med skräp, möbler, el-skrot och trädgårdsavfall.

Samtliga garageportar har bytts.

I oktober hölls en extrastämma för att välja ny internrevisor samt suppleant.

Ett nytt gruppavtal har tecknats med Com Hem, innehållande bredband, kabel-TV och telefoni till ett förmånligt pris för föreningens medlemmar. Ett välbesökt informationsmöte om det nya avtalet hölls i september.

Ett förrådsrum på plan 1 Cellovägen 52 har gjorts om till lunchrum för gästande företag.

Fem nya skyltskåp har satts upp där information från styrelsen ska anslås.

En ledningsgrupp bestående av ordförande, vice ordförande samt kassör har bildats, med syftet att förbereda ärenden till styrelsemöten och även behandla frågor som inte hela styrelsen behöver vara direkt inblandade i.

4 nr av Cellobladet har getts ut.

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 13 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 240 medlemmar.

### Årsavgifter

Avgifterna sänktes 2015-01-01 med 1% och 2016-01-01 med 4%. Senaste höjning var 2018-07-01 med 6%.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor därefter lämnas ärendet till inkasso till en kostnad på 160 kronor + ränta.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	10 691	10 146	10 074	10 466
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 579	-2 375	-1 643	-1 684
Soliditet (%)	10	15	22	24
Kassalikviditet (%)	252	409	80	84
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	935	935	935	935
Reservering garagefond (tkr)	97	97	97	97
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 059	7 553	7 299	6 266
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	585	535	552	575
Lån kr/kvm yta	3 061	3 159	2 361	2 428

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 455 940	271 242	8 330 725	94 596	-2 375 445
Resultatdisp enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			1 032 000	-1 032 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-4 429 227	4 429 227	
Balanseras i ny räkning				-2 375 445	2 375 445
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-3 579 442
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 455 940</b>	<b>271 242</b>	<b>4 933 498</b>	<b>1 116 378</b>	<b>-3 579 442</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 116 378
årets förlust	-3 579 443
	<b>-2 463 065</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	935 000
avsättning till garagefond	97 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-3 000 000
i ny räkning överföres	-495 065
	<b>-2 463 065</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		10 691 397	10 146 108
Övriga rörelseintäkter		79 657	30 339
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 771 054</b>	<b>10 176 447</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-11 395 087	-9 907 914
Övriga externa kostnader	5	-353 960	-358 960
Personalkostnader	6	-267 078	-210 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 483 635	-1 483 635
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 499 759</b>	<b>-11 961 365</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 728 705</b>	<b>-1 784 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-850 738	-590 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-850 738</b>	<b>-590 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 579 443</b>	<b>-2 375 445</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 579 443</b>	<b>-2 375 445</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 579 443</b>	<b>-2 375 445</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 477 523	50 932 648
Inventarier, verktyg och installationer	8	85 526	114 036
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 563 049</b>	<b>51 046 684</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 563 049</b>	<b>51 046 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	12 279 313	14 710 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	349 609	287 930
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 628 922</b>	<b>14 998 122</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		549 291	549 291
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>549 291</b>	<b>549 291</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 178 213</b>	<b>15 547 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 741 262</b>	<b>66 594 097</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 727 182	3 727 182
Yttre reparationsfond		4 933 498	8 330 725
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 660 680</b>	<b>12 057 907</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 116 378	94 596
Årets resultat		-3 579 443	-2 375 445
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 463 065</b>	<b>-2 280 849</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 197 615</b>	<b>9 777 058</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	51 320 507	53 019 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 320 507</b>	<b>53 019 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 699 000	1 699 000
Leverantörsskulder		1 136 635	706 331
Skatteskulder		28 450	30 198
Övriga skulder	13	37 268	35 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 321 787	1 326 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 223 140</b>	<b>3 797 532</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 741 262</b>	<b>66 594 097</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, garage och p-platser	395 450	395 600
Hysesintäkter övriga	7 300	7 200
Årsavgifter bostäder	10 138 374	9 628 055
Kabel-TV / Internet	166 944	124 080
Hysesbortfall	-17 871	-8 827
Övriga ersättningar och intäkter	79 657	30 339
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	1 200	0
	<b>10 771 054</b>	<b>10 176 447</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	650 979	615 123
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	5 429 471	4 429 227
	<b>6 080 450</b>	<b>5 044 350</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel enl avtal	660 065	636 556
Obligatorisk ventilationskontroll	144 726	0
Besiktning / Serviceavtal	110 644	123 348
Bevakning grundavtal	656	2 806
Bevakning störningsjour	4 106	5 100
Yttre skötsel / Snöröjning	218 990	91 552
Fastighetsel	345 088	322 393
Uppvärmning	2 079 820	2 101 016
Vatten	509 526	453 618
Sophämtning	286 171	292 305
Fastighetsförsäkring	245 904	238 742
Självrisk/reparation försäkringsskador	67 935	0
Arvode teknisk förvaltning	162 500	161 624
Kabel-TV / Internet	198 742	158 874
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	279 766	275 630
	<b>5 314 639</b>	<b>4 863 564</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	28 029	30 786
Revisionsarvode	22 500	24 000
Förvaltningsarvode	187 271	169 565
IT- Tjänster	1 500	0
Övriga externa tjänster/kostnader	42 252	69 855
Övriga förbrukningsinventarier/material	72 408	64 754
	<b>353 960</b>	<b>358 960</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	100 000	89 300
Mötesarvoden	76 500	71 700
Löner övriga	17 350	0
Utbildning	22 500	0
Sociala avgifter	50 728	49 522
Övriga personalkostnader	0	335
	<b>267 078</b>	<b>210 857</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	72 590 952	72 590 952
Ingående anskaffningsvärden mark	3 700 000	3 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 290 952</b>	<b>76 290 952</b>
Ingående avskrivningar	-25 358 304	-23 903 179
Årets avskrivningar	-1 455 125	-1 455 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 813 429</b>	<b>-25 358 304</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 477 523</b>	<b>50 932 648</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 085 000	93 085 000
Taxeringsvärden mark	26 756 000	26 756 000
	<b>119 841 000</b>	<b>119 841 000</b>
Bokfört värde byggnader	45 777 523	47 232 648
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
	<b>49 477 523</b>	<b>50 932 648</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	285 096	285 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>285 096</b>	<b>285 096</b>
Ingående avskrivningar	-171 060	-142 550
Årets avskrivningar	-28 510	-28 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-199 570</b>	<b>-171 060</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 526</b>	<b>114 036</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	6 167	2 467
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	12 273 146	14 707 725
	<b>12 279 313</b>	<b>14 710 192</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	253 271	245 904
Övr förutb kostn o upplupna intäkter	96 338	35 888
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	0	6 138
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	0	0
	<b>349 609</b>	<b>287 930</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,050	2020-11-25	15 792 007	15 981 007
Swedbank	1,394	2020-01-24	11 250 000	11 710 000
Swedbank	1,990	2022-03-11	11 565 000	12 065 000
Swedbank	1,580	2021-08-11	2 812 500	2 962 500
Swedbank	2,050	2024-12-20	11 600 000	12 000 000
			<b>53 019 507</b>	<b>54 718 507</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 699 000	-1 699 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 524 507 kronor.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	66 909 000	66 909 000
	<b>66 909 000</b>	<b>66 909 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	3 533	0
Källskatter	13 670	13 638
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 768	14 829
Utgående moms, oreducerad	8 298	7 403
	<b>37 269</b>	<b>35 870</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	74 401	80 909
Förskottsbetalda hyror och avgifter	892 376	714 479
Upplupna avtalskostnader	12 833	46 876
Upplupna driftskostnader	104 221	90 674
Upplupna uppvärmningskostnader	278 940	272 918
Upplupna elavgifter	38 176	34 769
Upplupna renhållningsavgifter	6 256	126
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	3 673	0
Upplupna reparationer och underhåll	888 411	62 882
Beräknat arvode för revision	22 500	22 500
	<b>2 321 787</b>	<b>1 326 133</b>

*z*

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Aktuella ärenden under 2019 är: färdigställande av takrenoveringen, tilläggsisolering av samtliga tak, byte till LED-armaturer i all belysning utomhus och i källarna samt upphandling av ekonomisk förvaltare.

Upprättande av ny underhållsplan har påbörjats. En ny energideklaration ska göras.

Ventiler ska monteras i garagen.

Fortsatt utgallring av träd samt renovering av utemiljön med början på gård 3.

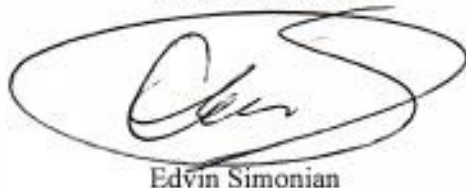
Uppsala 2019-03-22

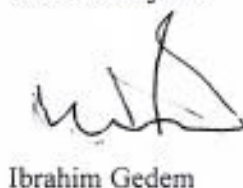
  
Ylva Forsberg

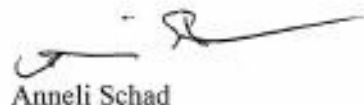
  
Agneta Bergvall

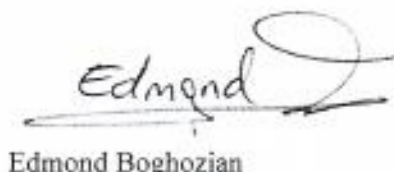
  
Sahar Abas Khadir

  
Mats-Ola Hjälml

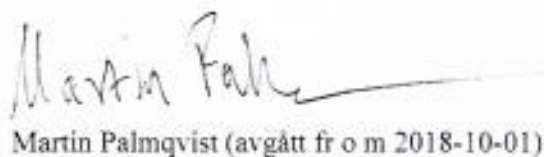
  
Edvin Simonian

  
Ibrahim Gedem

  
Anneli Schad

  
Edmond Boghozian

  
Sarah Fagerman (avgått fr o m 2019-01-01)

  
Martin Palmqvist (avgått fr o m 2018-10-01)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15

  
Tomas Ericson  
~~Revisor~~  
Autoriserad revisor

  
Per-Arne Carlsson  
Revisor

## Till Föreningsstämman i Brf Cellisten org. nr. 716401-2333

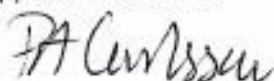
### Intern revisionsberättelse för 2018

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 180101 – 181231. Underlaget har varit årsbokslutet, bokföringen samt protokoll över styrelsens sammanträden. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för

- att föreslå att föreningsstämman fastställer balans- och resultaträkningen
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala 2019-03-25



Per-Arne Carlsson



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cellisten, org.nr 716401-2333

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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

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

### 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 revisionsed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6 april 2018 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

### Revisorans 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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.

Uppsala den 15 april 2019



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor