

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tilia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Västergarn. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Fröjel GA:1, GA:2 och GA:4, samt Martebo GA:2.

Styrelsen

Kerstin Sundqvist	Ordförande	
Hans Fondelius	Kassör	
David Demir	Fastighetsansvarig	
Christina Pettersson	Ledamot	Nycklar & parkering
Tobias Sahlman	Suppleant	
Andreas Wallin	Suppleant	
Jenny Vårhammar	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Therese Johansson
Elisabet Pautsch

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergarn 3	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus.

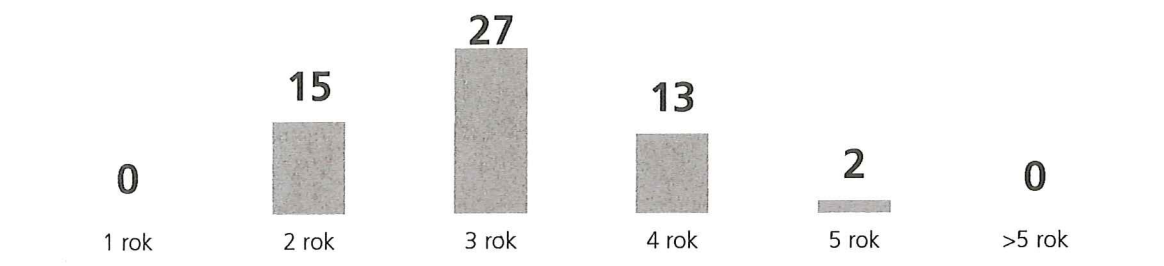
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 272 m², varav 4 272 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus	SBC Sverige BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning och sandning	SBG Projekt AB (via Västergarn)
Fastighetsanslutning TV, Bredband, Telefoni	Ownit Broadband AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB (tidigare Inspecta Sweden AB)
Mätjänster för el och vatten	Infometric AB
Teleabonnemang för porttelefon	Telavox AB
Entrémattor	Carpeting AB (under 2019 förvärvat av Berendsen Textil Service AB)
Skötsel av mark och grönytor	BergFast AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverans	Switch Nordic Green AB (Nordic Green Energy)
Serviceavtal hissar	Kone AB
Tjänster för parkeringsövervakning	Parkeringservice Svenska AB

Övrig information

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar, Fröjel GA:1 och Martebo GA:2, vilka förvaltas av Västergarns samfällighetsförening. Fröjel GA:1 avser parkområden, dagvattensystem och belysningsanläggning. Martebo GA:2 avser väg, gångbana och miljöhus. Brf Tiliias andel i Fröjel GA:1 är 10,2 procent och i Martebo GA:2 27,7 procent. Föreningens samfällighetsavgift beräknas 2020 vara ca 71 000 kr.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har budgeterat ett överskott i resultaträkningen för 2020 om 233 000 kr.

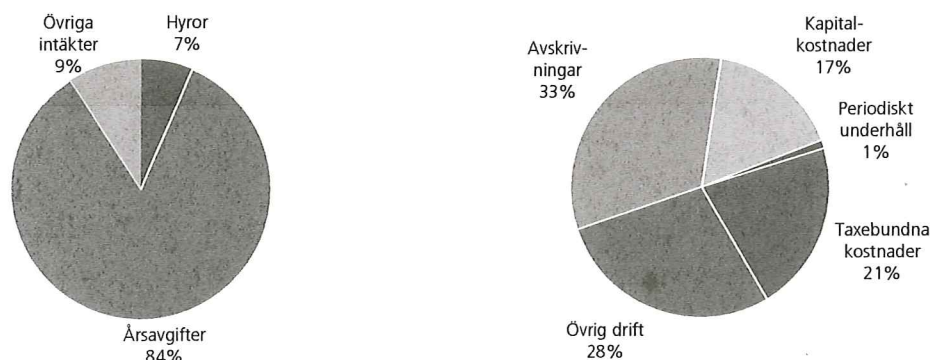
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 578 828	1 431 642
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 699 330	3 544 632
Finansiella intäkter	91	52
Minskning kortfristiga fordringar	83 727	0
Ökning av kortfristiga skulder	15 888	12 581
	3 799 036	3 557 265
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 821 648	1 581 997
Finansiella kostnader	596 421	628 080
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1
Minskning av långfristiga skulder	1 650 000	1 200 000
	4 068 069	3 410 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 309 796	1 578 828
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-269 033	147 186

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

5

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mindre underhåll har utförts löpande.

Den 23 februari 2019 drabbades föreningen av egendomsskador orsakade av ett motorfordon, bland annat på trappan i entrén till Beckombergavägen 217. I december kom styrelsen överens om kontantreglering med motorfordonets försäkringsgivare, Dina Försäkringar. Överenskommelsen innebär att försäkringsärendet avslutas genom att kontant ersättning utbetalas och att föreningen själv kan välja entreprenör för återställande av egendomsskadorna.

Styrelsen gav i början av året SBC uppdraget att upprätta ny underhållsplan för föreningen.

Under 2019 genomfördes garantibesiktningar. Vid årets utgång är allt ännu inte åtgärdat. Däremot är alla anmärkningar i lägenheter åtgärdade.

Den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som genomfördes 2018 är ännu inte godkänd i väntan på återstående garantiåtgärder. Injusteringar i lägenheter kommer att göras först efter att alla garantiåtgärder är klara.

I början av 2019 bytte föreningen parkeringsbolag till Parkeringservice Svenska AB (P-service).

Efter sommaren har styrelsen sagt upp avtalet med BergFast AB för skötsel av mark och grönytor.

Omförhandling och avtalsförnyelse har under året skett med flera av föreningens leverantörer.

Styrelsen har under hösten tecknat avtal med Städpoolen Scandinavia AB som leverantör av trapphusstädning från och med 1 januari 2020.

I slutet av verksamhetsåret gjorde styrelsen en extra amortering om 1 450 000 kr på föreningens fastighetslån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	717	703	689
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 609	9 995	10 276	10 557
Elkostnad/m ² totalyta	80	71	61	68
Värmekostnad/m ² totalyta	75	74	49	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	18	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	147	149	160
Soliditet (%)	77	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	162	232	264
Nettoomsättning (tkr)	3 607	3 545	3 480	3 558

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 272 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 343 028	0	0	102 343 028
Upplåtelseavgifter	34 196 972	0	0	34 196 972
Fond för yttre underhåll	762 332	205 000	0	557 332
S:a bundet eget kapital	137 302 332	205 000	0	137 097 332
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	237 477	-205 000	162 206	280 271
Årets resultat	108 952	108 952	-162 206	162 206
S:a fritt eget kapital	346 430	-96 048	0	442 477
S:a eget kapital	137 648 762	108 952	0	137 539 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	108 952
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	442 477
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 000
summa balanserat resultat	346 429

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

19 750
366 179

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 607 057	3 544 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 274	1
Summa rörelseintäkter		3 699 330	3 544 632
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 372 473	-1 347 209
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 646	-147 127
Personalkostnader	Not 6	-87 529	-87 661
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 400	-1 172 400
Summa rörelsekostnader		-2 994 048	-2 754 397
RÖRELSERESULTAT		705 282	790 234
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		91	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 421	-628 080
Summa finansiella poster		-596 330	-628 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 952	162 206
ÅRETS RESULTAT		108 952	162 206

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	177 878 000	179 050 400
Summa materiella anläggningstillgångar	177 878 000	179 050 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	177 878 000	179 050 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 282 070	1 662 596
Summa kortfristiga fordringar	1 282 070	1 662 596
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	27 767	0
Summa kassa och bank	27 767	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 309 837	1 662 596
SUMMA TILLGÅNGAR	179 187 837	180 712 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 540 000	136 540 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	762 332	557 332
Summa bundet eget kapital		137 302 332	137 097 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		237 477	280 271
Årets resultat		108 952	162 206
Summa fritt eget kapital		346 430	442 477
SUMMA EGET KAPITAL		137 648 762	137 539 809
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 250 000	26 050 000
Summa långfristiga skulder		28 250 000	26 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 800 000	16 650 000
Leverantörsskulder		115 629	123 206
Övriga skulder		38 703	39 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	334 743	310 096
Summa kortfristiga skulder		13 289 075	17 123 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 187 837	180 712 996

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 122 852	3 061 621
Hyror parkering	239 600	236 000
Varmvattenintäkter	76 746	74 102
Elintäkter	164 799	166 683
Avgift andrahandsuthyrning	3 100	6 376
Öresutjämning	-40	-152
	3 607 057	3 544 631

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	92 273	0
Övriga intäkter	1	1
	92 274	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 230	128 869
	Fastighetsskötsel beställning	0	431
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 708	62 006
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 371	0
	Snöröjning/sandning	67 561	59 603
	Städning enligt beställning	0	7 150
	Mattvätt/Hyrmattor	8 207	7 745
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	34 650
	Hissbesiktning	8 019	3 784
	Gemensamma utrymmen	2 078	1 129
	Garage	750	0
	Sophantering	9 125	7 625
	Gård	1 143	2 009
	Serviceavtal	16 308	16 277
	Förbrukningsmateriel	16 499	5 189
	Teleport/hissanläggning	6 750	6 750
		337 749	343 217
	Reparationer		
	Lås	774	425
	Ventilation	0	2 025
		774	2 450
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	19 750	0
	Ventilation	20 407	15 028
	Mark/gård/utemiljö	0	30 080
		40 157	45 108
	Taxebundna kostnader		
	El	342 886	304 163
	Värme	319 222	317 021
	Vatten	59 382	77 322
	Sophämtning/renhållning	35 837	34 788
	Grovsopor	4 798	0
		762 125	733 294
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 212	25 738
	Samfällighetsavgift	59 405	54 350
	Kabel-TV	0	44 816
	Bredband	143 052	98 236
		231 669	223 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 372 473	1 347 209

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	849	0
	Tele- och datakommunikation	4 900	5 710
	Juridiska åtgärder	2 578	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	24 625
	Föreningskostnader	3 400	21 751
	Fritids- och trivselkostnader	1 083	1 246
	Förvaltningsarvode	85 366	83 020
	Administration	6 200	4 865
	Konsultarvode	229 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		361 646	147 127
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	68 250
	Sociala kostnader	17 779	19 411
		87 529	87 661
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 172 400	1 172 400
		1 172 400	1 172 400
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	183 740 000	183 740 000
	Utgående anskaffningsvärde	183 740 000	183 740 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 689 600	-3 517 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 172 400	-1 172 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 862 000	-4 689 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	177 878 000	179 050 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 500 000	66 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	23 200 000
		92 000 000	85 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	85 200 000
		92 000 000	85 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	41	40
	Klientmedel hos SBC	1 282 029	1 578 828
	Fordringar	0	83 728
		1 282 070	1 662 596

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	557 332	423 120
	Reservering enligt stadgar	205 000	134 212
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	762 332	557 332

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
SEB	1,410 %	5 550 000	5 650 000	2022-12-28
SEB	1,530 %	7 900 000	8 000 000	2021-12-28
SEB	1,160 %	12 600 000	12 600 000	2020-12-28
SEB	0,870 %	15 000 000	16 450 000	2023-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut	41 050 000	42 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 800 000	-16 650 000	
		28 250 000	26 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 050 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 582	3 278
	Avgifter och hyror	332 161	306 818
		334 743	310 096

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2020.

3

Styrelsens underskrifter

Bromma den 10/2 2020



Kerstin Sundqvist
Ordförande



Hans Fondelius
Kassör



David Demir
Fastighetsansvarig



Christina Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tilia, org.nr 769625-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tilia för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tilia för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor