

**Bostadsföreningen Thuleborg UPA**  
**Org nr 702002-4035**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsföreningen registrerades 1919-08-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Protector försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1891 med två bostadshus.

Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totala lägenhetsyta är 1892 kvadratmeter.

#### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Rörstambyte	2008 - januari 2009
Fönsterrenovering	2010 - våren 2011
Värmepanna	2012
Injustering värmesystem	2013 - 2020
Putsarbete (lagningar) på gathusets gårdsfasad	2014 - 2015
Reparationer av ytter- och källardörrar, samt husens entréer	2014 - 2016
Målning av gat- och gårdshustak samt komplettering med snörasskydd och gångbryggor	2016
Installation av fiber	2018
Putsning av hela gatuhusets gårdsfasad	2019
Byte av värmeledning gatuhus	2018 - 2019
Byte av bjälklaget på innergården, renovering av källaren och ny utformning av innergården.	2019 - Fortsätter 2021
Reparation hiss gårdshus	2020

#### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning: Styrelsen har kontrakterat erforderlig kompetens vid behov

Ekonomisk förvaltning - Förvaltnings AB Teoge

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning

- Ann-Sofie Bourghardt - Suppleant. Avgick som suppleant vid årsstämman 2020-05-31.
- Maria Lindborg - Ledamot, kassör.
- Ludvig Ellius - Ledamot, ordförande.
- Caroline Nilsson - Suppleant. Ansvarig för ”små fix” så som byte av glödlampor fr.om. 2020-08-25.
- Magnus Bäckström - Ledamot. Avgick vid årsstämman 2020-05-31.
- Madeleine Åkerman - Ledamot, sekreterare.
- Mattias Fyrenius - Ledamot, kommunikation- och mailansvarig.
- Anders Svanberg - Ledamot vald på årsstämman 2020-05-31. Underhållsansvarig från 2020-08-25.
- Eva Turup - Suppleant vald på årsstämman 2020-05-31. Ansvarig för att kontrollera posten i brevlådan fr.om. 2020-08-25.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

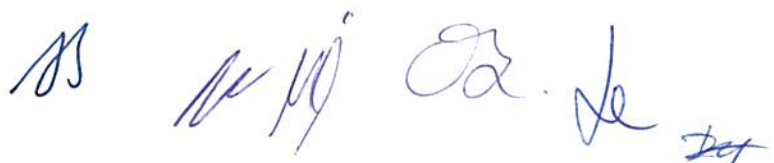
RevisorCompaniet. Huvudansvarig: Daniel Holmström  
Gustav von Sydow. Ordinarie Internrevisor.

### **Valberedning**

Göran Fredriksson Sammanställande. Avgick på årsstämman 2020-05-31.  
Eva Turup. Avgick på årsstämman 2020-05-31.  
Christian Åkerhielm  
Niklas Persson - Vald på årsstämman 2020-05-31.  
Ann-Sophie Bourghardt - Vald på årsstämman 2020-05-31.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma 2020-05-31.



*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Spolning av stammarna genomfördes i fastigheten under 2020.

Föreningen svarade på skriftlig förfrågan från Miljö- och hälsoskyddsnämnden och inkom med redovisning av egenkontroll för fastigheten.

Arbetet med injusteringen av värmesystemet fortsatte under vintern 2019/2020 för att få en jämnare temperaturfördelning i föreningen och säkerställa de energi- och kostnadsbesparingar som värmepannan möjliggör.

Ombesiktning av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes under 2019. Resultatet visade att två lägenheter inte fått godkänt. Innehavarna av dessa två lägenheter åtgärdade felen under 2020.

Hissen i gårdshuset renoverades under 2020 av ITK AB.

Utredning av gårdsbjälklager påbörjades under 2019. Projektledare, Janne Fagerström, anställd via Fagerströms Konsult & Byggnads AB anlätades. Det gjordes en ordentlig kontroll av bjälklagar under våren 2020 och det konstaterades att det fanns ett akut behov att byta bjälklag. Lawab AB kontrakterades för arbetet med att byta bjälklag och renovera källaren under innergården samt utsmyckning av innergårdens ytskikt. Arbetet påbörjades under hösten 2020 och beräknas vara klart i mitten av maj 2021.

Föreningen tog ett större lån hos Danske Bank för att finansiera renoveringen av innergården och renovering av gårdshissen.

Avgiften till föreningen höjdes med 2 % från 1 juli 2020 för att delvis finansierar innergårdsrenoveringen.

Arbetet med att renovera innergården och hissen i gårdshuset medförde den betydande resultatavvikelsen.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st. Samtliga medlemslägenheter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 3 överlåtelse skett varav två var i form av en gåva. Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.



### Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 192	1 175	1 126	1 248	1 251
Övriga rörelseintäkter	tkr		341	11	8	265
Årets resultat	tkr	-2 762	-1 157	-155	145	-17
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	4 187	677	1 064	1 008	732
Fond för yttre underhåll	tkr	327	1 331	1 142	876	876
Eget kapital	tkr	2 725	5 488	-355	-200	-345
Skulder till kreditinstitut	tkr	14 352	8 652	8 152	8 152	8 152
Balansomslutning	tkr	17 878	14 585	8 208	8 330	8 291
Soliditet	%	15,2	37,6	-4,3	-2,2	-4,2
Årsavgift	kr/m2	593	587	587	660	662
Drift och underhållskostnader	kr/m2	1 836	1 225	507	406	565
Varav planerat underhåll	kr/m2	1 459	738	73	32	276
Elkostnad	kr/m2	11	14	12	10	9
Värmekostnad	kr/m2	133	148	148	146	148
Vattenkostnad	kr/m2	25	24	23	22	22
Lån	kr/m2	7 586	4 573	4 309	4 309	4 309
Ränta	kr/m2	59	44	32	54	65

m2=total bostadsyta

### Förändringar i eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Uppskri- fond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fond för yttre uh</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	148 000	7 000 000	2 500	1 330 679	-1 836 046	-1 157 467	5 487 666
Uppskrivning av mark	-	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond	-	-	-	327 348	-327 348	-	-
Uttag ur yttre fond	-	-	-	-1 330 679	1 330 679	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-	-1 157 467	1 157 467	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	-2 762 394	-2 762 394
Belopp vid årets utgång	<u>148 000</u>	<u>7 000 000</u>	<u>2 500</u>	<u>327 348</u>	<u>-1 990 182</u>	<u>-2 762 394</u>	<u>2 725 272</u>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 990 182
Årets resultat	-2 762 394
	<hr/>
Totalt	-4 752 576

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till fond för yttre underhåll	327 348
Uttag från fond för yttre underhåll	-327 348
Balanseras i ny räkning	-4 752 576
	<hr/>
Totalt	-4 752 576

*S. M. J. O. L. D. H.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 191 743	1 175 324
Övriga rörelseintäkter	3	-	341 296
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 191 743</u>	<u>1 516 620</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	4, 5	-3 473 226	-2 317 825
Övriga externa kostnader	6	-150 575	-54 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 505	-218 505
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 842 306</u>	<u>-2 590 876</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 650 563</b>	<b>-1 074 256</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 831	-83 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-111 831</u>	<u>-83 211</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 762 394</b>	<b>-1 157 467</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 762 394</b>	<b>-1 157 467</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-2 762 394</b></u>	<u><b>-1 157 467</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 641 949	13 860 454
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 641 949</u>	<u>13 860 454</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 641 949</u>	<u>13 860 454</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren		642 225	423 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 133	29 776
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>673 358</u>	<u>453 486</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 562 228	270 737
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 562 228</u>	<u>270 737</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 235 586</u>	<u>724 223</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>17 877 535</u>	<u>14 584 677</u>

AS W H J O E Ne det



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 000	148 000
Uppskrivningsfond		7 000 000	7 000 000
Reservfond		2 500	2 500
Fond för yttre underhåll		327 348	1 330 679
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 477 848</u>	<u>8 481 179</u>
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 990 182	-1 836 046
Årets resultat		-2 762 394	-1 157 467
<i>Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>		<u>-4 752 576</u>	<u>-2 993 513</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 725 272</u>	<u>5 487 666</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 352 000	8 652 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>14 352 000</u>	<u>8 652 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		558 637	83 494
Skatteskulder		2 184	1 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	239 442	359 973
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>800 263</u>	<u>445 011</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>17 877 535</u>	<u>14 584 677</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-2 762 394	-1 157 467
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet.		
Avskrivning	218 505	218 505
	<hr/>	<hr/>
	-2 543 889	-938 962
Ökning/minskning kundfordringar	-	3 564
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-37 596	10 771
Ökning/minskning leverantörsskulder	475 143	-1 187
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-83 492	38 701
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-2 189 834	-887 113
<b>Investeringsverksamheten</b>		
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	5 700 000	500 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	5 700 000	500 000
<b>Årets kassaflöde</b>	3 510 166	-387 113
Likvida medel vid årets början	677 151	1 064 264
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren</b>	4 187 317	677 151



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Tvättstuga	20 år
Stambyte	40 år
Markanläggningar	21 år
Maskiner	5 år
Inventarier	30 år
Värmepanna	25 år
Byggnad	50 år

Under räkenskapsåret 2019 skrevs det bokförda markvärdet upp med 7 000 000 kr i balansräkningen.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter medlemslägenheter	1 122 161	1 111 052
Bredband	54 648	54 648
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	5 376	-
Avgift för andrahandsuthyrning	9 380	9 380
Övriga intäkter	178	244
	<hr/>	<hr/>
	1 191 743	1 175 324



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	-	340 996
Övrigt	-	300
	-	-
	0	<u>341 296</u>

**Not 4 Driftkostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förvaltningsarvode	53 205	52 156
Fastighetsskötsel	24 663	21 332
Snöröjning/sandning	7 688	15 943
Trappstädning	31 724	28 556
Extra städning	-	22 740
Klottersanering	-	4 041
OVK besiktning	-	8 625
Fastighetsel	20 240	26 136
Värme	251 556	280 247
Vatten&avlopp	47 228	45 001
Sophämtning	33 790	35 176
Grovsopor	5 736	5 643
Kabel TV	7 833	7 758
Bredband	52 048	53 063
Försäkringspremier	38 695	34 968
Fastighetsskatt/kommunal avgift	38 583	37 179
	<u>612 988</u>	<u>678 564</u>

**Not 5 Underhållskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Reparationer	68 995	24 315
Reparationer hissar	31 219	52 248
Försäkringsskador	-	166 076
Planerat underhåll	2 760 024	1 396 622
	<u>2 860 238</u>	<u>1 639 261</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Revisionsarvode	14 750	14 375
Juridiska kostnader	-	10 500
Bankkostnader	120 097	4 786
Möteskostnad, styrelsen	-	9 600
IT kostnader	3 578	3 578
Föreningsavgifter, intresseorganisationer	4 710	4 620
Tillsynsavgifter myndigheter	4 800	1 770
Övrigt	2 640	5 317
	<u>150 575</u>	<u>54 546</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 100 886	9 100 886
Utgående anskaffningsvärden	9 100 886	9 100 886
Ingående avskrivningar	-2 240 432	-2 021 927
- Årets avskrivningar	-218 505	-218 505
Utgående avskrivningar	-2 458 937	-2 240 432
Mark ingående uppskrivning	7 000 000	-
- Årets uppskrivningar Mark	-	7 000 000
Utgående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Redovisat värde	<u>13 641 949</u>	<u>13 860 454</u>
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	<u>59 800 000</u>	<u>59 800 000</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkring	13 320	12 054
Bredband	12 656	12 656
Bostadsrätterna medlems avgift	4 800	4 710
ComHem	356	356
	<u>31 133</u>	<u>29 776</u>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntjustering	Ränta%	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	3 mån	0,750%	8 652 000	8 652 000
Danske Bank	3 mån	0,750%	5 700 000	
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>14 352 000</b>	<b>8 652 000</b>

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 14 352 000 kr.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Extern revisor	15 000	15 000
Upplupna räntor	645	474
Förutbetalda hyror	178 364	293 890
Värme	31 970	37 223
Vatten	7 876	7 516
Sophämtning	5 587	5 870
	<u>239 442</u>	<u>359 973</u>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckning	14 352 000	8 620 000

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2021 den 20:e - april (2021-04-20)

Ludvig Ellius  
Ordförande

Mariah Lindborg  
Ledamot

Anders Svanberg  
Ledamot

Madeleine Åkerman  
Ledamot

Mattias Fyrenius  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 - 4 - 2021.

Daniel Holmström  
Auktoriserad revisor

Gustav von Sydow  
Förtroendevald revisor

*[Handwritten signature]*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Thuleborg UPA, org.nr 702002-4035

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Thuleborg UPA för år 2020.

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 2020 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



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

#### *Den förtroendevalde revisorns 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 Bostadsföreningen Thuleborg UPA för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 20 april 2021



Daniel Holmström  
Auktoriserad revisor



Gustav von Sydow  
Förtroendevald revisor