



FAKTABLAD

Revisorns roll

En bostadsrättsförening ska ha minst en revisor vars uppdrag är att granska föreningen. Revisorn är medlemmarnas kontrollperson, och ofta den enda möjlighet medlemmarna har att kontrollera att allt går rätt och riktigt till i styrelsen.

Bostadsrättsföreningar ska ha minst en revisor. Det kan vara lämpligt att välja en eller flera revisorssuppleanter. Annars kan föreningen behöva kalla till en extra föreningsstämma om den ordinarie revisorn av någon anledning inte kan fullfölja sitt uppdrag. Se även föreningens stadgar hur många revisorer och revisorssuppleanter som krävs.

Revisorn har till uppdrag att granska föreningen. Granskningen avser främst ekonomisk kontroll (siffergranskning) och förvaltningskontroll (att styrelsen sköter sitt uppdrag). I förvaltningskontrollen ingår att revisorn även granskar den tekniska förvaltningen och kontrollerar att styrelsen ser till att byggnader och mark sköts på ett tillfredsställande sätt. Revisionen resulterar i en revisionsberättelse som är en rapport över vad som har förekommit i föreningen.

Revisorerna väljs på föreningsstämman. Eftersom revisorerna ska granska styrelsens förvaltning kan föreningen inte skriva in i stadgarna att styrelsen ska ha rätt att utse revisorer.

I stadgarna ska det stå för hur lång tid som revisorernas uppdrag gäller. Det vanligaste är att revisorerna väljs på ett år. Föreningsstämman kan när som helst avsätta en revisor och tillsätta en ny. Tänk på att en styrelseledamot som avgår vid en föreningsstämma inte kan väljas till revisor vid samma föreningsstämma eftersom det skulle innebära att denne granskar sin egen förvaltning för en del av året.

Det finns inga formella krav på att en revisor ska vara godkänd eller auktoriserad men en förening kan ha det inskrivet i stadgarna. Definitionen av en godkänd revisor är att denne har utbildning och är godkänd av Revisornämnden, medan en auktoriserad revisor har ytterligare utbildning och erfarenhet. Vilka krav som ställs i övrigt för att vara revisor i en bostadsrättsförening finns på Bolagsverkets webbplats. Sök på revisor och bostadsrättsförening.

Tystnadsplikt

Revisorn får inte föra sådant vidare som han eller hon har fått veta i samband med sitt uppdrag, om det kan skada föreningen. Tystnadsplikten gäller i princip även efter att uppdraget som revisor har upphört. Om revisorn bryter mot dessa bestämmelser kan denne bli skadeståndsskyldig.

Till föreningsstämman är revisorn skyldig att lämna all information som stämman begär, om informationen inte skulle kunna skada föreningens eller enskilda medlemmars intressen. Revisorn måste också lämna ut alla upplysningar om föreningen till en medrevisor, särskild granskare, en ny revisor och, om föreningen har försatts i konkurs, även konkursförvaltaren. Det har i detta fall ingen betydelse om upplysningen eventuellt skulle kunna skada föreningen, eftersom revisorer och granskare har tystnadsplikt.

Förtroendeuppdrag

Uppdraget som revisor i en bostadsrättsförening är ett förtroendeuppdrag. Den som väljs till revisor bör ha ett ekonomiskt kunnande och den kompetens som krävs för uppdraget. Det innebär att en vanlig, allmänt ekonomiskt kunnig medlem kan fungera som revisor, och kallas då internrevisor eller medlemsrevisor.

Men det behöver inte vara en medlem. Den revisor som väljs kan också vara en extern revisor, till exempel en revisionsfirma. I många fall är det bättre att en utomstående kunnig person anlitas. Det viktigaste är att personen inte är jävig, alltså inte har några släktband eller andra lojaliteter till någon i styrelsen.

Granskningen och resultatet av den

Revisorerna ska granska:

- verifikationerna för att se att de är riktiga och har bokförts på ett riktigt sätt
- bokföringen i övrigt och se om den stämmer med verkligheten
- årsredovisningen
- styrelsens förvaltning, det vill säga att nödvändiga beslut har fattats (granskning av protokoll) och att fattade beslut har utförts. I förvaltningskontrollen ingår bland annat granskning av den tekniska förvaltningen, till exempel att styrelsen ser till att byggnader och mark sköts på ett tillfredsställande sätt.

Revisorerna kan inte kräva att få delta på styrelsemötena men ett av årets sammanträden brukar ägnas åt årsredovisningen och då kan det vara lämpligt att bjuda in revisorerna under just den punkten. Minst sex veckor före den ordinarie föreningsstämman ska styrelsen lämna ifrån sig redovisningshandlingarna till revisorerna för slutgranskning.

Efter granskningen ska revisorerna lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman för räkenskapsåret. Den ska lämnas till bostadsrättsföreningens styrelse senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman. I revisionsberättelsen ska revisorerna berätta om de tycker att årsredovisningen stämmer med verkligheten eller inte och om den ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Ren eller oren berättelse

En revisionsberättelse som inte innehåller några anmärkningar kallas en ren revisionsberättelse. En oren revisionsberättelse innehåller mer eller mindre allvarlig kritik av vad revisorerna funnit vid revisionen. Är det fråga om mindre allvarliga saker kan det räcka med att lämna en skrivelse till styrelsen, en så kallad revisionspromemoria. Revisionsberättelsen kan då fortfarande vara ren. Medlemmarna har inte rätt att ta del av innehållet i promemorian.

Övriga uppgifter för revisorerna

Revisorerna har även en del andra uppgifter utöver att granska räkenskaper och förvaltning. Bland annat ska de se till att ansökan om likvidation lämnas in till tingsrätten om medlemsantalet eller antalet bostadsrättshavare sjunker under minimiantalet om tre. Det kan också vara en fördel om de kan medverka vid föreningsstämman och tillsammans med styrelsen svara på de frågor från

medlemmarna som faller inom revisorns ansvarsområde.

Rev. november 2019



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se