

Revisorns roll

Kontroll av ekonomi och förvaltning

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 utmynnar i en revisionsberättelse som är en rapport över vad som har förekommit i föreningen.

En bostadsrättsförening ska ha minst en revisor, men det kan vara en fördel att ha flera. Det är lämpligt att också välja en eller flera revisorssuppleanter. Annars måste man kanske sammankalla en extra föreningsstämma om den ordinarie revisorn av någon anledning inte kan fullfölja sitt uppdrag.

Revisorerna väljs normalt på föreningsstämman. Eftersom revisorerna ska granska styrelsens förvaltning kan man inte stadga att styrelsen ska ha rätt att utse revisorer.

I stadgarna ska det stå för hur lång tid revisorernas uppdrag gäller. Antingen ska uppdraget gälla tills vidare eller för en viss tid, vilket är att föredra. Det finns ingen maximitid för revisorsuppdrag i en bostadsrättsförening. Det är dock vanligast att revisorerna väljs på ett år. Föreningsstämman kan när som helst avsätta en revisor och tillsätta en ny.

Det finns inga formella krav på att en revisor ska vara godkänd eller auktoriserad men man kan i stadgarna ha med detta. Observera att en styrelseledamot som avgår vid föreningsstämma inte kan väljas till revisor vid samma föreningsstämma. Då skulle han ju granska sin egen förvaltning för en del av året.

Tystnadsplikt

Revisorn får inte föra sådant vidare som han 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 han bli skadeståndsskyldig.

Till föreningsstämman är revisorn skyldig att lämna alla upplysningar som stämman begär, om det inte är till väsentlig nackdel för bostadsrättsföreningen. Revisorn måste också lämna ut alla upplysningar om föreningen till en medrevisor, särskild granskare, ny revisor och, om föreningen har försatts i konkurs, 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. De som har valt revisorn litar på att han verkligen har de kunskaper och framför allt det självförtroende som krävs för att kunna ifrågasätta saker som andra, ibland mer kvalificerade människor, har gjort, t ex kassörens bokslut. Den som inte tror sig klara av detta bör inte åta sig uppdraget.

Revisorerna ska granska

- verifikationerna och se om de är riktiga och har bokförts på ett riktigt sätt
- bokföringen i övrigt och se om den stämmer med verkligheten
- årsredovisningen
- styrelsens förvaltning, d v s att nödvändiga beslut har fattats (granskning av protokoll) och att fattade beslut har utförts.

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

Efter granskningen ska revisorerna avge en revisionsberättelse till föreningsstämman för varje räkenskapsår. Den ska lämnas till bostadsrättsföreningens styrelse senast två 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 riktig 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 promemoria (PM) till styrelsen och då kan revisionsberättelsen fortfarande vara ren.

Revisorerna har även en del andra uppgifter än att granska räkenskaper m m

- medverka vid föreningsledningens svar på frågor från medlemmarna vid föreningsstämman
- fortsätta att vara revisorer vid en eventuell likvidation
- avge yttrande vid en eventuell fusion (sammanslagning av flera bostadsrättsföreningar)
- se till att ansökan om likvidation lämnas in till tingsrätten om medlemsantalet eller antalet bostadsrättshavare sjunker till under minimiantalet tre
- granska slutredovisningen vid utskiftning av föreningens tillgångar om föreningen upphör.