Årsredovisning 2017/2018

Brf Sparven 5

Org. 769613-3102

4

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Tulegatan 2, 172 78 Sundbyberg
styrelsen@sparven5.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

5

KE IR
MK
FT

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Sparven 5 i Sundbybergs kommun förvärvades 2006-06-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tulegatan 2 och Gränsgatan 1. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1994.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 431kvm, varav 1 633 kvm utgör lägenhetsyta och 798 kvm lokalyta. I föreningen finns 4 st parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende eller lokalhyresgäster.

Lägenhetsfördelning
3 st 1 rum och kokvrå
19 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Av dessa 36 st lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig till år 2031. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
OVK	2016-17
Golv i tvättstuga	2016-17
Renovering efter vattenskada	2015-16
Målning av trapphus /slipning golv	2015-16

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Holmfast Drift AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-04-06. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 8 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-11-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Rask	ledamot/ordf.
Mirza Kavazovic	ledamot
Carl Ekström	ledamot/sekr.
Fanny Tesch	ledamot
Kim Ekberg	ledamot

Till ***revisor*** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört brandskydds-genomgång samt tätning av brandceller. Åtgärdat anmärkningar från OVK. – nu godkänd. Installerat fiber i fastigheten via Sundbybergs stadsnät

Föreningens resultat för år 2017–18 är +238 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016-17 som var +86,5. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta driftkostnader har ökat något jämfört med föregående år.

Föreningens största kostnadspost är värmekostnaden. Räntekostnaden har under året minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017–18 ingår avskrivningar med 390 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 628 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 628 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 528 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men avgiften för Kabel-TV höjdes från 100 kr/mån till 299 kr/mån from 2018-07-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Brandskyddsåtgärder	99
Åtgärder från OVK	27

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 400 Kkr för de närmsta 5 åren. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Föreningen gör avskrivningar på byggnaden som överstiger den årliga avsättningen och enligt stadgarna behövs då ingen avsättning till yttre underhållsfond.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Fasad	2019	100
Anpassning mark	2019	50
Målning plåttak	2019	50
Utbyte stamregleringsventiler	2023	200

5 KF IR MK FT

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 444 758	3 401 286	-1 364 376	86 527	27 568 195
Resultatdisp enl stämma:					
Balanseras i ny räkning			86 527	-86 527	
Upplåtelser					
Kapitaltillskott					
Årets resultat				237 762	237 762
Belopp vid årets utgång	25 444 758	3 401 286	-1 277 849	237 762	27 805 957

Flerårsöversikt

	2017-18	2016-17	2015-16	2014-15	2013-14
Nettoomsättning, Kkr	2 048	2 031	2 042	2 046	2 034
Resultat efter finansiella poster, Kkr	238	87	54	-119	233
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	628	481	448	275	627
Soliditet, %	53,3	53,0	52,9	52,7	53,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	757	754	757	757	760
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 712	14 810	14 810	14 810	14 810
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 582	15 582	15 582	15 582	15 582
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,00	1,58	1,69	2,70	2,88
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,4	49,3	49,0	48,6	48,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 277 849
Årets resultat	237 762
	-1 040 087
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-1 040 087
	-1 040 087

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 048 232	2 031 414
Summa rörelsens intäkter m.m.		**2 048 232**	**2 031 414**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 044 774	-963 922
Övriga externa kostnader	4	-94 256	-166 291
Personalkostnader	5	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 401	-394 468
Summa rörelsens kostnader		**-1 568 857**	**-1 564 107**
Rörelseresultat		**479 375**	**467 307**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	262
Räntekostnader		-241 613	-381 042
Summa finansiella poster		**-241 613**	**-380 780**
Resultat efter finansiella poster		**237 762**	**86 527**
Årets resultat		**237 762**	**86 527**

KE MK FT

BALANSRÄKNING

	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	48 646 287	49 023 930
Inventarier	7	7 362	20 120
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 653 649**	**49 044 050**
Summa anläggningstillgångar		**48 653 649**	**49 044 050**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		3 517	4 744
Övriga fordringar		28 047	2 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 722	68 468
Summa kortfristiga fordringar		**95 286**	**75 737**
Kassa och bank		3 467 790	2 939 464
Summa omsättningstillgångar		3 563 076	3 015 201
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 216 725**	**52 059 251**

KF MK FT

BALANSRÄKNING

	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 846 044	28 846 044
Summa bundet eget kapital		**28 846 044**	**28 846 044**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 277 849	-1 364 376
Årets resultat		237 762	86 527
Summa fritt eget kapital		**-1 040 087**	**-1 277 849**
Summa eget kapital		**27 805 957**	**27 568 195**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		23 756 480	24 025 240
Summa långfristiga skulder		**23 756 480**	**24 025 240**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		268 760	158 760
Leverantörsskulder		124 528	49 658
Aktuell skatteskuld		7 071	8 693
Övriga skulder		17 545	25 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	236 384	223 619
Summa kortfristiga skulder		**654 288**	**465 816**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 216 725**	**52 059 251**

KE MK FT

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	479 375	467 307
Avskrivningar	390 401	394 468
Erhållen ränta mm	0	262
Erlagd ränta	-241 613	-381 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**628 163**	**480 995**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 227	-4 482
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-20 776	-19 187
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	74 870	34 203
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 602	43 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**687 086**	**534 847**
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	110 000	0
Amortering långfristiga lån	-268 760	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-158 760**	**0**
Förändring av likvida medel	**528 326**	**534 847**
Likvida medel vid årets början	2 939 464	2 404 617
Likvida medel vid årets slut	**3 467 790**	**2 939 464**

KE MK FT

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,0 %
Inventarier	10,0 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315/1337 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017/2018	2016/2017
	Årsavgifter bostäder	1 235 724	1 231 377
	Hyresintäkter, lokaler	745 797	739 391
	Övriga hyresintäkter	66 711	60 646
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 048 232	2 031 414

Not 3	Driftkostnader	2017/2018	2016/2017
	Fastighetsskötsel och städning	65 261	55 227
	Sotning	17 991	0
	Reparation och underhåll	157 704	138 256
	Obligatorisk ventkontroll / OVK	27 219	68 166
	El	38 149	32 496
	Fjärrvärme	382 420	347 836
	Vatten	75 327	58 070
	Sophantering	44 773	34 082
	Kabel-TV	25 096	25 388
	Försäkringspremier	46 130	43 269
	Fastighetsskatt	99 830	100 340
	Övriga driftskostnader	64 874	60 792
	Summa driftkostnader	1 044 774	963 922

7 KE MK FT

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Kameral förvaltning, grundavtal	64 803	62 981
	Revisionarvode	22 878	27 678
	Bankkostnader	3 825	4 363
	Advokat	0	42 635
	Konsultarvoden	0	26 956
	Övriga externa kostnader	2 750	1 678
	Summa övriga externa kostnader	94 256	166 291

Not 5	Personalkostnader	2017/2018	2016/2017
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Summa personalkostnader	39 426	39 426

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	53 189 040	53 189 040
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 189 040	53 189 040
	Ingående avskrivningar	-4 165 110	-3 787 467
	Årets avskrivningar	-377 643	-377 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 542 753	-4 165 110
	Utgående redovisat värde	**48 646 287**	**49 023 930**
	Redovisat värde byggnader	33 221 466	33 599 109
	Redovisat värde mark	15 424 821	15 424 821
	Summa redovisat värde	**48 646 287**	**49 023 930**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 449 000	36 449 000
	varav byggnader:	22 534 000	22 534 000

S KF
FT

NOTER

Not 7	Inventarier	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	168 266	168 266
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**168 266**	**168 266**
	Ingående avskrivningar	-148 146	-131 321
	Årets avskrivningar	-12 758	-16 825
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-160 904**	**-148 146**
	Utgående redovisat värde	**7 362**	**20 120**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-06-30	2017-06-30
	Försäkringspremier	47 532	46 130
	Kabel-TV	0	6 420
	Kameral förvaltning	16 190	15 918
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 722	68 468

Not 9	Långfristiga skulder	2018-06-30	2017-06-30
	Amortering inom 2 till 5 år	1 075 040	635 040
	Amortering efter 5 år	22 681 440	23 390 200
	Summa långfristiga skulder	23 756 480	24 025 240

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-06-30
Stadshypotek	2018-09-01	1,50	110 000	11 000 000
Stadshypotek	2020-04-30	1,10	158 760	10 425 240
Stadshypotek	3 mån rörligt	0,95		2 600 000
Summa			**268 760**	**24 025 240**
Avgår kortfristig del				**268 760**
Summa långfristiga skulder				**23 756 480**

KE
IV MK
FT CE

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-06-30	2017-06-30
	Upplupen ränta	19 260	29 422
	Revisionsarvode	22 800	22 800
	Förutbetalda hyror/avgifter	138 708	152 093
	Övriga upplupna kostnader	55 616	19 304
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 384	223 619

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	Summa ställda säkerheter	26 500 000	26 500 000

Sundbyberg 2018-10-21

Carl Ekström

Mirza Kavazovic

Ingrid Rask

Fanny Tesch

Kim Ekberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/10 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

IK KF MK FT

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sparven 5, org.nr 769613-3102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sparven 5 för räkenskapsår 2017-07-01-2018-06-30.

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 30 juni 2018 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 BRF Sparven 5 för räkenskapsår 2017-07-01-2018-06-30 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 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.

4

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 26 oktober 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor