



Årsredovisning
för
Brf Utsikten i Lerum

769625-7554

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Utsikten i Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, drifts- och räntekostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningens registrering

Föreningen registrerades 2013-01-18 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-29

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-09-03

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Valter Moss	ledamot, ordförande
Birgitta Brommesson Alexi	ledamot, sekreterare
Finn Adolfsson	ledamot, kassör
Esbjörn Holmén	ledamot
Karin Färdig	ledamot
Jan-Erik Fager	suppleant
Ewa Rung	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit tio protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Protector Försäkring ASA.

Revisor

Lennart Persson	ordinarie, BDO
Lena Björk	intern

Valberedning

Gunnel Littmyr	sammankallande
Kenneth Stahre	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Torp 2:75 med adress Häradsvägen 1 C i Lerum. På fastigheten har uppförts flerbostadshus, omfattande 46 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 3.639,4 m² samt lokalarea om totalt 316 m².

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Stamsjöns Torp 2:75 AB år 2014. Fastigheten överfördes till bostadsrättsföreningen. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldigheten för denna skatt uppkommer emellertid endast om bostadsrättsföreningen uppför med all verksamhet och säljer fastigheten.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Protector Försäkring ASA.

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler (inkl. mark):

Bostäder	61 800 000 kr
Lokaler	<u>3 389 000 kr</u>
Totalt	65 189 000 kr

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	9
	3 rok	28
	4 rok	8
	6 rok	1

Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Föreningens lokaler

Verksamhet	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	54 kvm	2025-02-28
Telia Sonera Sverige AB	155 kvm	2022-12-31
Telia Sonera Sverige AB	105 kvm	2022-12-31
	2 kvm	Vakant

Föreningens ekonomi

Kassaflöde	2019	2018
Ingående kassasaldo	771 337	611 779
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 338 472	3 281 154
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	44 906	190 578
	3 383 378	3 471 732
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	974 912	807 399
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 201 083	1 419 914
Anskaffning anläggningstillgångar	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	69 090	9 961
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	1 075 000	1 075 000
	3 320 085	3 312 174
Årets kassaförändring	63 293	159 558
Utgående kassasaldo	834 630	771 337

Ekonomi

Resultatutvecklingen för föreningen har varit positiv under de senaste åren och 2019 utgjorde inget undantag. Resultatet före avsättning till fonden för yttre underhåll uppgick till 340.338 kronor jämfört med 231.802 kronor under 2018. Föreningens positiva vinstutveckling hänför sig till flera faktorer, i första hand årliga höjningar av månadsavgifterna, betydande kostnadssänkningar, samt lägre ränteutgifter. Under 2019 genomfördes dock ingen höjning av medlemmarnas avgifter bortsett från en särskild avgift på 90 kronor per lägenhet och månad för utökade TV- och Wi-Fi-tjänster. De intäkter föreningen erhåller för uthyrda lokaler kunde dock höjas. Den enskilt viktigaste förklaringen till resultatförbättringen under förra året är emellertid de lägre räntekostnader som var en följd av omläggningen av vissa banklån i slutet av 2018. Resultatförbättringen 2019 hade blivit ännu större, om det inte varit för betydande kostnadsökningar hänförliga till den uppgradering av bredbandet och den utökning av antalet tillgängliga Tv-kanaler som ägt rum. Dessa utökade tjänster betalas ju i betydande utsträckning av föreningen, och endast till en mindre del av medlemmarna direkt.

Den successiva resultatförbättringen under de gångna åren har inneburit att flera av de vinstmål som styrelsen satt upp har kunnat uppnås. Under 2017 uppnåddes för första gången ett positivt resultat efter finansiella poster. Under 2018 överträffade resultatet dessutom den stadseenliga avsättningen till fonden för yttre underhåll. Styrelsens aktuella resultatmål är att vända den ackumulerade förlust av föreningens verksamhet alltsedan dess bildande, som fortfarande föreligger, till en ackumulerad vinst. Som styrelsen bedömer situationen idag föreligger goda möjligheter att också detta mål skall kunna uppnås under de närmaste åren. Det bör då noteras att ingen höjning av månadsavgifterna ännu genomförts under 2020! En viktig sak när det gäller den fortsatta vinstutvecklingen blir resultatet av den omläggning av föreningens enskilt största banklån som skall genomföras i slutet av innevarande år.

Den positiva resultatutvecklingen i kombination med de höga avskrivningarna innebär att ett betydande löpande likviditetsöverskott uppstod också under 2019. Liksom tidigare år har detta överskott använts till en betydande extra amortering på föreningens lån. Inte bara resultatutvecklingen utan också den finansiella ställningen är god. I slutet av förra året uppgick det egna kapitalet till 68,5% av de totala tillgångarna.

En viktig utredning, som i princip slutförts under förra året, avser upprättandet av en reparations- och underhållsplan för föreningen. En preliminär slutsats av detta arbete är att det är osäkert om den stadgeenliga årliga minimiavsättningen på 0,2% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet är tillräcklig för att motsvara kostnaderna för nödvändiga reparations- och underhållsarbeten under kommande år. Styrelsen föreslår ändå att en avsättning av 0,2% av taxeringsvärdet skall beslutas av stämman också i år men vill återkomma nästa år med en rekommendation angående avsättningen storlek från och med 2021.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2014 och kommer att vara befriad från fastighetsavgift under 15 år enligt nu gällande beskattningsregler.

För 2019 skulle fastighetsavgiften ha uppgått till 1.377 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften är indexreglerad.

Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har Revisorsringen Sverige AB skött den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen höjning av månadsavgiften 2019 annat än införande av vissa avgifter för utökade WiFi- och Tv-tjänster.

De oklarheter som fanns i föreningens hyresavtal med Telia har rättats till, vilket innebär en höjning av den hyra Telia betalar.

5-årsbesiktning genomförd den 18 november 2019

Det har överenskommits att dräneringsarbete vid garaget och viss övrig uppföljning från 5-års besiktningen skall utredas.

Underhållsplan för föreningens fastighet är i princip klar.

Medlemsinformation

Föreningens 46 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 73 medlemmar vid årets början och 72 medlemmar vid årets slut.

Under året har 2 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr (tot. intäkter)	3 338	3 281	3 210	3 146
Soliditet (%)	68,55	67,94	67,43	66,86
Resultat efter finansiella poster tKkr	340	232	95	-163
Årsavgift per m ² bostadsyta	720	720	704	687
Lån per m ² bostadsyta	11 252	11 538	11 834	12 074
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,38	3,45	3,40
Elkostnad per m ² totalyta kr	39	40	39	40
Vattenkostnad per m ² totalyta kr	33	29	32	32

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 580 000	323 722	-512 030	231 802	90 623 494
Disposition av föregående års resultat:		108 318	123 484	-231 802	0
Årets resultat				340 338	340 338
Belopp vid årets utgång	90 580 000	432 040	-388 546	340 338	90 963 832

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-388 546
årets vinst	340 338
	-48 208

behandlas så att

Reservering till fond för yttre underhåll	130 700
i ny räkning överföres	-178 908
	-48 208

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 214 998	3 177 432
Övriga rörelseintäkter	3	123 474	103 722
Summa rörelseintäkter		3 338 472	3 281 154
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-217 932	-231 471
Driftkostnader	5	-525 210	-392 949
Förvaltningskostnader	6	-146 220	-132 522
Personalkostnader	7	-85 550	-50 457
Avskrivningar		-822 139	-822 139
Summa rörelsekostnader		-1 797 051	-1 629 538
Rörelseresultat		1 541 421	1 651 616
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 201 083	-1 419 814
Summa finansiella poster		-1 201 083	-1 419 814
Resultat efter finansiella poster		340 338	231 802
Resultat före skatt		340 338	231 802
Årets resultat		340 338	231 802

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	131 777 130	132 599 269
Summa materiella anläggningstillgångar		131 777 130	132 599 269
Summa anläggningstillgångar		131 777 130	132 599 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 819	0
Övriga fordringar		43 931	1 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 015	23 773
Summa kortfristiga fordringar		94 765	25 675
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		834 630	771 337
Summa kassa och bank		834 630	771 337
Summa omsättningstillgångar		929 395	797 012
SUMMA TILLGÅNGAR		132 706 525	133 396 281

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 580 000	90 580 000
Fond för yttre underhåll		432 040	323 722
Summa bundet eget kapital		91 012 040	90 903 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-388 546	-512 030
Årets resultat		340 338	231 802
Summa fritt eget kapital		-48 208	-280 228
Summa eget kapital		90 963 832	90 623 494
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	40 837 500	41 912 500
Summa långfristiga skulder		40 837 500	41 912 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	75 000	75 000
Leverantörsskulder		94 357	50 836
Skatteskulder		59 480	51 180
Övriga skulder		17 454	12 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	658 902	670 571
Summa kortfristiga skulder		905 193	860 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 706 525	133 396 281

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I och med förvaltarbyte har årsredovisningen anpassats till ny mall.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 125 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	2 621 740	2 621 740
Hyresintäkter lokaler	280 860	281 888
Hyresintäkter garage/p-platser	254 000	265 200
Tv / Bredband / Telefoni	49 680	0
Hyresintäkter förråd	3 600	3 600
Utfakturering värme/va	5 119	5 005
	3 214 999	3 177 433

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Ombyggnad lokal	103 248	103 248
Övriga intäkter	20 227	473
	123 475	103 721

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	33 890	25 590
Fastighetsförsäkring	28 228	25 149
Reparationer fastighet	74 630	100 713
Fastighetsskötsel, städ	81 184	80 019
	217 932	231 471

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	154 727	158 112
Vatten / Avlopp	129 558	114 018
Sophämtning / Återvinning	81 722	70 070
Kabel-TV / Internet	159 203	50 749
	525 210	392 949

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionskostnader	18 652	7 951
Ekonomisk förvaltning	50 076	49 500
Konsultarvode	35 589	11 932
Administrativa kostnader	41 902	63 138
	146 219	132 521

Not 7 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	69 750	45 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 800	4 857
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	85 550	50 457

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 878 193	135 878 193
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 878 193	135 878 193
Ingående avskrivningar	-3 278 924	-2 456 785
Årets avskrivningar	-822 139	-822 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 101 063	-3 278 924
Utgående redovisat värde	131 777 130	132 599 269
Taxeringsvärden byggnader	54 063 000	45 128 000
Taxeringsvärden mark	11 126 000	9 031 000
	65 189 000	54 159 000
Bokfört värde byggnader	89 487 499	90 309 638
Bokfört värde mark	42 289 631	42 289 631
	131 777 130	132 599 269

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	4,11	2020-10-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	0,78	2020-12-30	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	0,99	2020-01-13	412 500	487 500
Stadshypotek	1,49	2023-10-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,12	2022-10-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	0,87	2020-02-04	500 000	1 500 000
			40 912 500	41 987 500
Kortfristig del av långfristig skuld			75 000	75 000

Amortering inom 2-5 år: 300.000
Amortering efter 5 år : 40.537.500

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	91 665	59 796
Upplupna räntekostnader	182 356	191 940
Förutbetalda avgifter / hyror	288 934	295 921
Upplupen el	17 257	21 606
Upplupet vatten	33 581	0
Upplupen sophämtning	10 762	12 940
Revisionsarvode	17 000	27 951
Revisorsringen	17 346	54 500
Övriga upplupna kostnader	0	5 917
	658 901	670 571

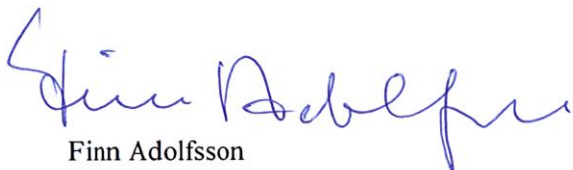
Not 11 Ställda säkerheter

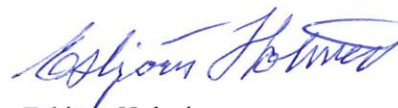
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	45 750 000	45 750 000
	45 750 000	45 750 000

Lerum 2020 - 04 - 10


Valter Moss
Ordförande


Birgitta Brommesson Alexi


Finn Adolfsson


Esbjörn Holmén


Karin Färdig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20

BDO Göteborg KB


Lennart Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum
Org.nr. 769625-7554

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 20 april 2020



Lennart Persson

Auktoriserad revisor