



Årsredovisning
för
Brf Utsikten i Lerum

769625-7554

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Utsikten i Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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, driftskostnader 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 2018-05-31 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisor

Lennart Persson	ordinarie, BDO
Lena Björk	intern

Valberedning

Birgitta Gauffin
Eva Iglodi

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	51 600 000 kr
Lokaler	<u>2 559 000 kr</u>
Totalt	54 159 000 kr

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

Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Föreningens lokaler

	Yta	Löptid
Verksamhet		
Tandläkarpraktik	54 kvm	2025-02-28
Telia Sonera Sverige AB	155 kvm	2022-12-31
Telia Sonera Sverige AB	105 kvm	2022-12-31
Lathor Fastighets AB	2 kvm	2018-12-31 Vakant

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2018	2017
Ingående kassasaldo	611 779	760 433
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 281 154	3 209 791
Finansiella intäkter	0	9
Förändring kortfristiga fordringar	0	82 583
Förändring kortfristiga skulder	190 578	0
	3 471 732	3 292 383
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	807 399	806 634
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 419 814	1 486 277
Anskaffning anläggningstillgångar	0	48 193
Förändring kortfristiga fordringar	9 961	0
Förändring kortfristiga skulder	0	224 933
Amortering av föreningens lån	1 075 000	875 000
	3 312 174	3 441 037
Årets kassaförändring	159 558	- 148 654
Utgående kassasaldo	771 337	611 779

Ekonomi

Styrelsens inriktning har under flera år varit att föreningen skall sträva mot ett positivt resultat, trots en avsevärt högre avskrivningsnivå än vad som förutsattes i den ekonomiska plan som upprättades i samband med att föreningen bildades. Denna inriktning har också varit orsaken till de avgiftshöjningar som genomförts under såväl 2016 som 2017. Redan under 2017 uppnåddes en nettovinst på 94 750 kronor. Trots detta företogs en avgiftshöjning (på 2,4%) också per den 1 januari 2018. Skälet till denna senaste höjning var styrelsens önskan att skapa förutsättningar för föreningen att uppnå en stabil resultatnivå över nollstrecket också efter stadgeenlig avsättning till fonden för yttre underhåll.

Resultatutvecklingen under 2018 har varit positiv, dels genom den hyreshöjning som genomfördes i början av året, men också till följd av lägre kostnader inom flera områden. Räntekostnaderna minskade på grund av de amorteringar som gjorts under framför allt 2017 och ett något gynnsammare ränteläge, men också genom den omläggning av föreningens lån som inleddes redan 2017 och sedan fortsatte under förra året. Ett annat exempel på kostnadsreduktioner är att inga föreningsavgifter betalats under året, eftersom den tidigare uppsägningen av samarbetsavtalet med Sunfleet fick fullt genomslag under 2018. Det kan också nämnas att föreningens byte av redovisningsbyrå resulterat i en icke obetydlig besparing. Nettovinsten under 2018 uppgick till inte mindre än 231 802 kronor. Detta resultat har då belastats med ungefär 30 000 kronor för kostnader i anslutning till de tomt- och trädgårdsarbeten som företagits, samt knappt 25 000 kronor för inköp av och utbildning på en hjärtstartare, som nu hålls tillgänglig för de boende i föreningens fastighet.

Föreningens vinstutveckling har således varit stark under de två senaste åren. Det positiva resultatet, i kombination med de höga avskrivningarna, innebar också att ett betydande likviditetsöverskott uppnåddes. I enlighet med styrelsens inriktning genomfördes därför en extra amortering om 1 000 000 kronor i anslutning till den omläggning av föreningens lån i Handelsbanken, som ägde rum i slutet av förra året. Också den ekonomiska ställningen är stark. Vid utgången av 2018 uppgick det egna kapitalet till 67,9% av de totala tillgångarna. Som en konsekvens av denna positiva situation och utveckling genomfördes ingen avgiftshöjning i början av 2019. Inte heller har någon avgiftshöjning att införas senare under året planerats. En särskild månadsavgift på 90 kronor per lägenhet har dock införts till följd av de ökade TV- och Wi-Fi-tjänster, som föreningen avtalat med Telenor.

Under 2018 har ett viktigt arbete med att upprätta en reparations- och underhållsplan för föreningen startats upp. I avvaktan på resultatet av detta arbete föreslår styrelsen att stämman också i år skall avsätta 0,2% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet till fonden för yttre underhåll. En avsättning av denna storleksordning erfordras också enligt föreningens stadgar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

För 2018 skulle fastighetsavgiften ha uppgått till 1.337 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

En betydande omläggning av föreningens lån i Handelsbanken har ägt rum.

Föreningen har ny förvaltare från 1-1-2018 (Revisorsringen).

Föreningen har införskaffat en hjärtstartare och haft utbildning i hantering av denna.

Trädgården har gjorts om, gungor och sandlåda har tagits bort och ersatts med planteringar och en mindre sandlåda. Sittplats med bord och stolar har gjorts i ordning.

Bredbandet har uppgraderats till snabbare hastighet, och fler TV-kanaler ingår numera i föreningens avtal. Samtliga routrar har bytts ut.

Arbetet med framtagning av underhållsplan har inletts.

Lathor Fastighets AB har sagt upp hyresavtalet för den lokal som de har hyrt.

Avgifterna har höjts med 2,4% från och med den 1 januari 2018 samt att en särskild månadsavgift på 90 kronor per lägenhet för de ökade TV- och Wi-Fi-tjänsterna infördes den 1 december 2018.

Medlemsinformation

Föreningens 46 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 74 medlemmar vid årets början och 73 medlemmar vid årets slut.

Under året har 3 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr (samtliga intäkter)	3 281	3 210	3 146	3 038
Soliditet (%)	67,94	67,43	66,86	66,52
Resultat efter finansiella poster tKr	232	95	-163	-120
Årsavgift per m ² bostadsyta	720	704	687	671
Lån per m ² bostadsyta	11 538	11 834	12 074	12 342
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	3,45	3,40	3,35
Elkostnad per m ² totalyta kr	40	39	40	37
Vattenkostnad per m ² totalyta kr	29	32	32	27

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	215 404	-498 462	94 750	90 391 692
Disposition av föregående års resultat:		108 318	-13 568	-94 750	0
Årets resultat				231 802	231 802
Belopp vid årets utgång	90 580 000	323 722	-512 030	231 802	90 623 494

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-512 030
årets vinst	231 802
	-280 228

behandlas så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	108 318
i ny räkning överföres	-388 546
	-280 228

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 177 433	3 102 494
Övriga rörelseintäkter	3	103 721	107 297
Summa rörelseintäkter		3 281 154	3 209 791
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-231 471	-200 523
Driftskostnader	5	-392 949	-394 636
Förvaltningskostnader	6	-132 522	-152 975
Personalkostnader	7	-50 457	-58 500
Avskrivningar		-822 139	-822 139
Summa rörelsekostnader		-1 629 538	-1 628 773
Rörelseresultat		1 651 616	1 581 018
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	9
Räntekostnader		-1 419 814	-1 486 277
Summa finansiella poster		-1 419 814	-1 486 268
Resultat efter finansiella poster		231 802	94 750
Resultat före skatt		231 802	94 750
Årets resultat		231 802	94 750

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	132 599 269	133 421 408
Summa materiella anläggningstillgångar		132 599 269	133 421 408
Summa anläggningstillgångar		132 599 269	133 421 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 902	2 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 773	13 414
Summa kortfristiga fordringar		25 675	15 714
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		771 337	611 779
Summa kassa och bank		771 337	611 779
Summa omsättningstillgångar		797 012	627 493
SUMMA TILLGÅNGAR		133 396 281	134 048 901

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 580 000	90 580 000
Fond för yttre underhåll		323 722	215 404
Summa bundet eget kapital		90 903 722	90 795 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-512 030	-498 462
Årets resultat		231 802	94 750
Summa fritt eget kapital		-280 228	-403 712
Summa eget kapital		90 623 494	90 391 692
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	41 912 500	42 987 500
Summa långfristiga skulder		41 912 500	42 987 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	75 000	75 000
Leverantörsskulder		50 836	24 038
Skatteskulder		51 180	51 180
Övriga skulder		12 700	448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	670 571	519 043
Summa kortfristiga skulder		860 287	669 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 396 281	134 048 901

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

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	2 621 740	2 560 293
Hyresintäkter lokaler	281 888	271 379
Hyresintäkter garage/p-platser	265 200	262 300
Hyresintäkter förråd	3 600	3 600
Utfakturering värme/va	5 005	4 922
	3 177 433	3 102 494

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Ombyggnad lokal	103 248	103 248
Övriga intäkter	473	4 049
	103 721	107 297

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/-avgift	25 590	25 590
Fastighetsförsäkring	25 149	22 496
Reparationer fastighet	100 713	72 883
Fastighetsskötsel, städ	80 019	79 554
	231 471	200 523

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	158 112	157 146
Vatten / Avlopp	114 018	128 409
Sophämtning / Återvinning	70 070	65 257
Kabel-TV / Internet	50 749	43 824
	392 949	394 636

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Revisionskostnader	7 951	12 950
Ekonomisk förvaltning	49 500	74 462
Konsultarvode	11 932	0
Föreningsavgifter	0	23 243
Administrativa kostnader	63 138	42 320
	132 521	152 975

Not 7 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	45 600	44 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	4 857	14 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	50 457	58 500

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 878 193	135 830 000
Inköp	0	48 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 878 193	135 878 193
Ingående avskrivningar	-2 456 785	-1 634 646
Årets avskrivningar	-822 139	-822 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 278 924	-2 456 785
Utgående redovisat värde	132 599 269	133 421 408
Taxeringsvärden byggnader	45 128 000	45 128 000
Taxeringsvärden mark	9 031 000	9 031 000
	54 159 000	54 159 000
Bokfört värde byggnader	90 309 638	91 131 777
Bokfört värde mark	42 289 631	42 289 631
	132 599 269	133 421 408

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	3,72	2018-10-30	0	10 000 000
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	2019-01-11	487 500	562 500
Stadshypotek	1,49	2023-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek	1,13	2022-10-30	3 500 000	0
Stadshypotek	0,87	2019-02-01	1 500 000	0
			41 987 500	43 062 500
Kortfristig del av långfristig skuld			75 000	75 000

Amortering inom 2-5 år: 300.000

Amortering efter 5 år : 41.612.500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	59 796	63 321
Upplupna räntekostnader	191 940	235 772
Förutbetalda avgifter / hyror	295 921	134 084
Upplupen el	21 606	16 772
Upplupet vatten	0	14 715
Upplupen sophämtning	12 940	11 936
Revisionsarvode	27 951	20 000
Revisorsringen	54 500	0
Övriga upplupna kostnader	5 917	22 442
	670 571	519 042

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	45 750 000	45 750 000
	45 750 000	45 750 000

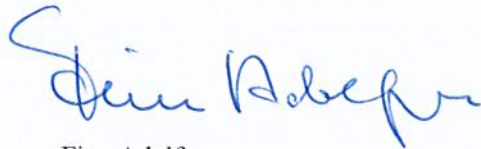
Lerum 2019 - 03 - 18



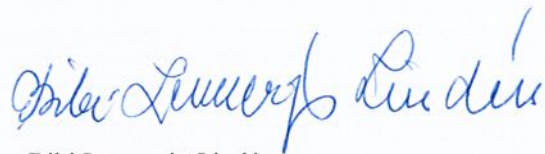
Valter Moss
Ordförande



Birgitta Brommesson Alexi



Finn Adolfsson



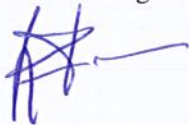
Bibi Lennersjö Lindén



Esbjörn Holmén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 25

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 2018.

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 2018 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 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 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 2018 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 25 april 2019



Lennart Persson

Auktoriserad revisor