

ÅRSREDOVISNING
BRF Kastesllgatan 13 2018



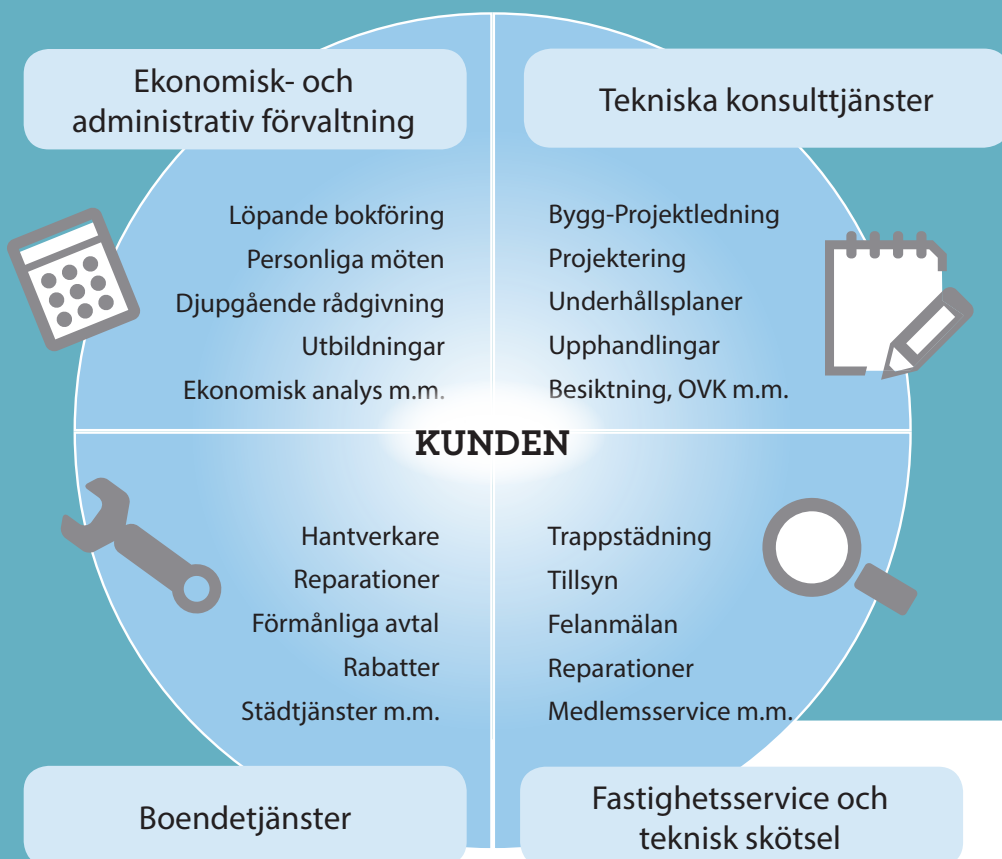
nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF KASTELLGATAN 13!

Ni är 22 bostadsrätter som alla förenas i Brf Kastellgatan 13. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med årets siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2018 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Kastellgatan 13.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för
BRF Kastellgatan 13
769604-2360

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-9
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellgatan 13, 769604-2360 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1999-05-03
Ekonomiska planen registrerades	2000-02-21
Stadgarnas registrerades	2014-07-14

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Filip Nilenius
Ulf Danielsson
Tomas Lundmark
Ann-Charlott Oldaeus
Maja Nilsson

Roll

Styrelseordförande

Styrelsesuppleanter

Sara Hansson
Christian Kallerdahl

Valberedning

Noomi Kallerdahl
Britt Lundmark

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2018-05-17. I stämman deltog 13 medlemmar som representerade 9 lägenheter.

Revisorer

Sara Andersson

Deloitte AB

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning

Kommendantsängen 5:4

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1908
Värdeår	1930
Total byggnadsyta	1490 kvm varav hyresrätter 71 kvm
varav lägenhetsyta	1382 kvm
varav lokalyta	108 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	22
Antal lokaler	1

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
10	6	1	5			22

Verksamhet i lokalerna

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning
Revision

NordicLife Förvaltning AB
Revisionsbyrå Deloitte AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	32 medlemmar
Vid årets slut	36 medlemmar
Antal överlåtelse under året	4 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	10 367 488			10 367 488
Kapitaltillskott	1 806 415			1 806 415
Upplåtelseavgifter	5 929 900			5 929 900
Fond för yttre underhåll enl. not	885 894		105 940	991 834
Summa bundet kapital	18 989 697	-	105 940	19 095 637
Ansamlad vinst / förlust	339 446		-252 214	87 232
Årets resultat	-146 274	-72 290	146 274	-72 290
Balanserat resultat	193 172	-72 290	-105 940	14 942
Summa eget kapital	19 182 869	-72 290	-	19 110 579

Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	885 894	786 894
Avsättning yttre fond	105 940	99 000
	991 834	885 894

Ordförande har ordet

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god med mycket låga lånekostnader.

Amortering av föreningens lån är planerat under kommande räkenskapsår.

Styrelsen har under året jobbat med brandsäkerheten i fastigheten och satt upp brandvarnare i trapphusen och delat ut brandsläckare till medlemmarna.

Grannfastigheten Kastellgatan 11, har under året genomfört grundförstärkning och styrelsen har jobbat mycket för att denna grundförstärkning ska påverka på vår fastighet så lite som möjligt. Vår fastighet behöver inte grundförstärkas.

Styrelsen följer den framtagna underhållsplan som finns och har under innevarande räkenskapsår fortsatt att jobba med underhåll och åtgärder på fastigheten. Fastigheten är i gott skick och inga större reparationer eller renoveringar är inplanerade under kommande räkenskapsår.

Föreningen har under året fått en hemsida för att förbättra kommunikationen mellan styrelse och övriga medlemmar.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	861 738	861 342	880 498	941 000
Resultat efter finansiella poster	-72 290	-146 274	156 350	178 000
Årsavgift bostäder pris/kvm/år	483	483	496	541
Soliditet, %	88	87	86	86

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	193 172
årets resultat	-72 290
avsättning till underhållsfond	-105 940
Totalt	14 942
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	14 942
Summa	14 942

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	861 738	861 342
Övriga rörelseintäkter	3	84 887	135 536
Summa rörelseintäkter		946 625	996 878
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-631 928	-803 542
Övriga externa kostnader	5	-108 983	-67 705
Personalkostnader	6	-21 588	-21 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-232 613	-232 613
Summa rörelsekostnader		-995 112	-1 125 448
Rörelseresultat		-48 487	-128 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 844	2 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 647	-19 714
Summa finansiella poster		-23 803	-17 704
Resultat efter finansiella poster		-72 290	-146 274
Årets resultat		-72 290	-146 274
		-72 290	-146 274

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	20 820 277	21 052 890
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		20 820 277	21 052 890
Summa anläggningstillgångar		20 820 277	21 052 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 381	4 594
Övriga fordringar	11	44 146	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 184	53 551
Summa kortfristiga fordringar		94 711	59 967
Kassa och bank	13		
Kassa och bank		911 191	854 425
Summa kassa och bank		911 191	854 425
Summa omsättningstillgångar		1 005 902	914 392
SUMMA TILLGÅNGAR		21 826 179	21 967 282

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		10 367 488	10 367 488
Kapitaltillskott		1 806 415	1 806 415
Upplåtelseavgift		5 929 900	5 929 900
Fond för yttre underhåll		991 834	885 894
Summa bundet eget kapital		19 095 637	18 989 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87 232	339 446
Årets resultat		-72 290	-146 274
Summa fritt eget kapital		14 942	193 172
Summa eget kapital		19 110 579	19 182 869
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14 15	2 496 397	2 528 709
Summa långfristiga skulder		2 496 397	2 528 709
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		32 312	32 312
Leverantörsskulder		28 044	137 439
Skatteskulder	16	38 584	-
Övriga skulder		2 668	-180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	117 595	86 133
Summa kortfristiga skulder		219 203	255 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 826 179	21 967 282

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Inventarier	10%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 337 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter	636 942	636 942
Hysesintäkter, bostäder	79 596	79 200
Hysesintäkter, lokaler	145 200	145 200
Summa	861 738	861 342

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	69 696	65 208
IT-avgifter	-	29 040
Underhåll balkonger	8 400	8 400
Övriga ersättningar	-	2 240
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	17	-4
Övriga rörelseintäkter	6 594	30 472
Summa	84 887	135 536

Not 4 Rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Driftkostnader		
El	17 610	15 182
Fjärrvärme	188 421	172 281
Vatten	39 707	41 709
Renhållning	1 198	2 417
	246 936	231 589
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	58 286	-
Kabel- och digital-TV	106 120	95 437
Samfällighetsavgifter	77 974	84 483
Försäkringspremier	10 095	9 621
Systematisk brandskyddsarbete	-	1 706
Städning gemensamma utrymmen	-	42 573
Obligatoriska besiktningar	-	22 221
Förbrukningsinventarier	-	3 587
	252 475	259 628
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av gemensamma utrymmen	9 149	-
Reparationer av installationer	44 880	-
Reparationer	-	23 182
	54 029	23 182
Planerat underhåll		
Planerat underhåll	-	251 083
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	19 206	-
Planerat underhåll trapphus	20 698	-
	39 904	251 083
Fastighetsavgift	38 584	38 060
	38 584	38 060
Summa	631 928	803 542

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fritidsmedel	-	1 779
Revision	21 250	5 306
Ekonomisk förvaltning	31 245	41 157
Arvode för teknisk förvaltning	-	6 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-	4 480
Bankkostnader	3 141	1 235
Kontorsmaterial	7 050	2 457
Konsultarvode	29 975	-
Telefon och porto	4 089	4 485
Övriga kostnader	6 301	-
Övriga externa kostnader	5 932	206
	108 983	67 705

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	17 000	17 000
	17 000	17 000
Sociala kostnader	4 588	4 588
Summa	21 588	21 588

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	69 348	69 348
Avskrivning tillkommande utgifter	163 265	163 265
Summa	232 613	232 613

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga ränteintäkter	1 844	2 010
Summa	1 844	2 010

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	7 610 918	7 610 918
- Mark	4 157 800	4 157 800
- Tillkommande utgifter	11 447 333	11 447 333
	23 216 051	23 216 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början		
Byggnader	-609 470	-540 122
Tillkommande utgifter	-1 553 691	-1 390 426
	-2 163 161	-1 930 548
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-69 348	-69 348
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-163 265	-163 265
	-232 613	-232 613
Redovisat värde vid årets slut	20 820 277	21 052 890
Varav		
- Byggnader	6 932 100	7 001 448
- Mark	4 157 800	4 157 800
- Tillkommande utgifter	9 730 377	9 893 642
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	13 001 000	13 001 000
Taxeringsvärde mark	22 312 000	22 312 000
	35 313 000	35 313 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 875	21 875
Vid årets slut	21 875	21 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-21 875	-21 875
Vid årets slut	-21 875	-21 875
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
- Skattekonto	50	590
- Preliminärskatt / F-skatt	44 096	1 232
	44 146	1 822

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	20 722	10 095
- Förutbetalda kostnader	-	17 423
- Övriga	26 462	26 033
Redovisat värde vid årets slut	47 184	53 551

Not 13 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	920	920
Klientmedelskonto	330 510	-
SBAB	506 401	504 557
Bankkonto Swedbank	6 833	6 833
Bankkonto Riksbyggen	66 527	242 115
Övrigt bankkonto	-	100 000
	911 191	854 425

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 557 000	10 557 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	10 557 000	10 557 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 15 Långfristiga skulder

	Ränta %	2018-12-31	2017-12-31	Nästa villkorförändring
		-	-	
Nordea	0,81	2 528 709	2 561 021	2019-02-07
Nästa års amortering		-32 312	-32 312	
		2 496 397	2 528 709	

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 312 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 129 248 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 367 149 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Beräknad fastighetsskatt

	2018-12-31	2017-12-31
Årets fastighetsskatt	38 584	38 060
	38 584	38 060

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Depositioner	36 300	36 300
Beräknat revisionsarvode	5 266	5 265
Upplupen räntekostnad	3 201	3 201
Upplupna vattenavgifter	-	6 727
Upplupna värmekostnader	-	24 099
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	38 811	3 941
Upplupna driftkostnader	34 017	-
Övriga upplupna kostnader	-	6 600
	117 595	86 133

Underskrifter

Gäteborg den 2019-04-25

Filip Nilenius

Filip Nilenius
Styrelseordförande

Ulf Danielsson

Ulf Danielsson
Ledamot, kassör

Tomas Lundmark

Tomas Lundmark
Ledamot, sekreterare

Ann-Charlotte Oldaeus

Ann-Charlotte Oldaeus
Ledamot

Maja Nilsson

Majacnilsson Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-09

Sara Andersson

Sara Andersson
Revisionsbyrå Deloitte AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kastellgatan 13
organisationsnummer 769604-2360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kastellgatan 13 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 31 december 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 eventuella 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 Kastellgatan 13 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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 försummelse 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.

Östersund den 2019-05-09

Deloitte AB

Sara Andersson

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn: _____

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnsteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se