



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Nordhemsgatan 31

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

John Stefan Blom	Ledamot
Nils Henrik Eyton	Ledamot
Philip Roger Modin	Ledamot
Johan Stålberg	Ledamot
Hanna Sofia Wängdahl	Ledamot

Malin Anna Helena Ek	Suppleant
Anna Emilia Sahlström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Victor Lindelöf	Ordinarie Extern	R3 Revisionsbyrå
-----------------	------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-08. Extra stämma med anledning av godkännande av förlikningsförslag.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-10. Extra stämma med anledning av godkännande av förlikningsförslag.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-05. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-28. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OLIVEDAL 2:8	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

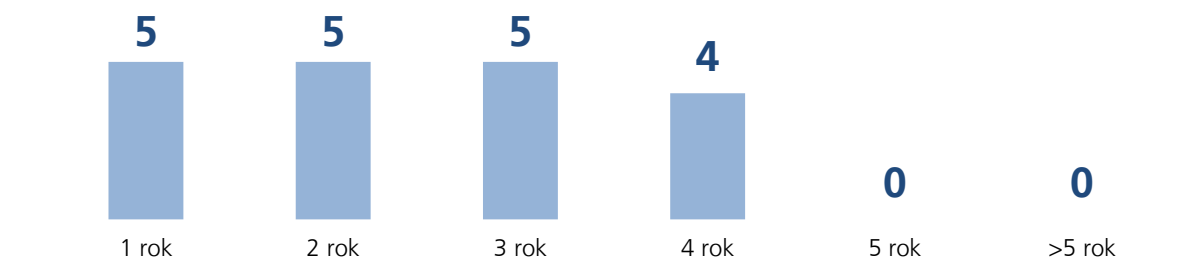
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 511 m², varav 1 481 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	30 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte maskinutrustning tvättstuga	2017	
Renovering av fönster mot innergård	2016	I samband med takreparation
Målning av balkonger	2016	I samband med takreparation
Målning och reparation av yttertak	2016	
Översyn av värme	2015	Nya termostater
Delvis renovering av spill- och vattenstammarna i trapphus A	2015	I samband med renovering av badrum på bottenvåning
Byte av Brunn på gården	2014	Nytt Dagvatten
Byte av spillvatten	2014	I samband med dagvattnet
Mindre underhåll av yttertak	2014	
Målning av fönster och balkongdörrar mot gatan	2012	Endast partier med balkong
Reparation av värme och ventilation i lokal.	2012	
Sanering av oljetank	2012	Tanken är borttagen
Renovering av vägg samt murstockar.	2011	Samarbete med grannfastighet
Byte av större delen av tak	2011	
Förbättring av ventilation	2010	Åtgärder baserade på OVK
Byte av takkupoler i vindslo	2009 - 2010	
Byte av brandluckor	2007	
Stamspolning	2007	
Rörstambyte	2007	Byte av en stam, uppgång A
Ny port	2007	Även entrén renoverades
Installation av bredband	2005 - 2006	
Renovering av balkonger	2004	
Planerat underhåll	År	
Renovering trapphus	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

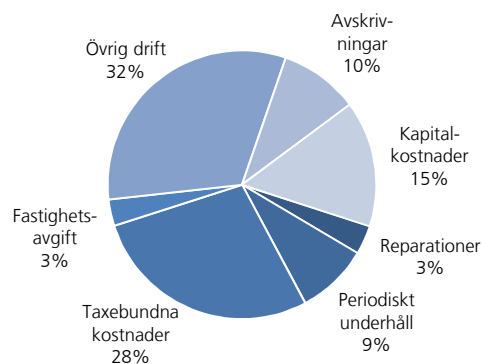
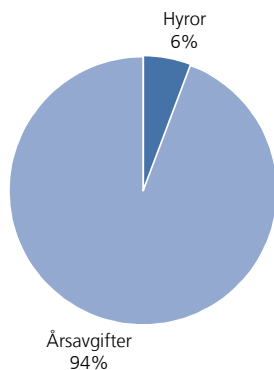
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband FiberLAN 100/10. Gruppavtal där föreningen betalar månadsavgiften.
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	670 170	656 799
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 037 021	1 046 831
Finansiella intäkter	27	44
Ökning av kortfristiga skulder	48 193	24 647
	1 085 241	1 071 522
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	680 231	760 773
Finansiella kostnader	137 599	158 212
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	30 000
Ökning av kortfristiga fordringar	65 078	59 166
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
	932 908	1 058 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	822 503	670 170
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	152 333	13 371

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya stadgar har godkänts av föreningen.
- Tvist gällande medlems takterrass avslutad efter förlikning i hovrätt.
- Ventilationsarbete i uppgång B för att åtgärda anmärkningar efter OVK har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	657	657	670
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 970	1 683	1 422	985
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 302	6 336	6 370	6 226
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	12	15
Värmekostnad/m ² totalyta	96	93	101	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	31	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	105	132	157
Soliditet (%)	59	59	59	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	134	45	-2 038	-1 039
Nettoomsättning (tkr)	1 033	1 024	1 016	1 012

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 481 m² bostäder och 30 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 780 847	0	0	14 780 847
Upplåtelseavgifter	2 189 593	0	0	2 189 593
Fond för yttre underhåll	485 742	280 563	-75 384	280 563
S:a bundet eget kapital	17 456 182	280 563	-75 384	17 251 003
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 679 586	-280 563	120 871	-3 519 893
Årets resultat	133 815	133 815	-45 487	45 487
S:a ansamlad förlust	-3 545 771	-146 748	75 384	-3 474 407
S:a eget kapital	13 910 411	133 815	0	13 776 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	133 815
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 399 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-280 563</u>
summa balanserat resultat	-3 545 771

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>78 763</u>
-3 467 008

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 032 708	1 023 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 313	22 946
Summa rörelseintäkter		1 037 021	1 046 831
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-530 378	-637 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 853	-120 541
Personalkostnader	Not 6	0	-2 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-85 403	-82 403
Summa rörelsekostnader		-765 634	-843 176
RÖRELSERESULTAT		271 387	203 655
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 599	-158 212
Summa finansiella poster		-137 572	-158 168
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		133 815	45 487
ÅRETS RESULTAT		133 815	45 487

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 537 330	22 616 733
Inventarier	Not 9	21 000	27 000
Summa materiella anläggningstillgångar		22 558 330	22 643 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 560 330	22 645 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		100 227	317
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	850 640	733 139
Summa kortfristiga fordringar		950 867	733 456
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		365	365
Summa kassa och bank		365	365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		951 232	733 821
SUMMA TILLGÅNGAR		23 511 562	23 379 554

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 970 440	16 970 440
Fond för yttre underhåll	Not 12	485 742	280 563
Summa bundet eget kapital		17 456 182	17 251 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 679 586	-3 519 893
Årets resultat		133 815	45 487
Summa fritt eget kapital		-3 545 771	-3 474 407
SUMMA EGET KAPITAL		13 910 411	13 776 596
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 284 000	9 334 000
Summa långfristiga skulder		9 284 000	9 334 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 000	50 000
Leverantörsskulder		50 592	60 063
Skatteskulder		56 728	55 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	159 831	103 478
Summa kortfristiga skulder		317 151	268 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 511 562	23 379 554

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	333 år	333 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	15 år	15 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	972 582	972 582
Hyror lokaler	59 096	50 493
Vattenintäkter	1 050	825
Öresutjämning	-21	-15
	1 032 708	1 023 885

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	16 372
Återbäring försäkringsbolag	4 313	6 574
	4 313	22 946

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 054	13 246
	Sotning	0	485
	Gård	3 087	597
	Serviceavtal	11 252	10 367
	Förbrukningsmateriel	2 148	874
	Brandskydd	12 105	0
		43 646	25 569
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 955
	Tvättstuga	0	8 741
	Källare	0	4 000
	Lås	3 131	1 669
	VVS	21 135	1 559
	Ventilation	0	29 019
	Elinstallationer	7 443	55 222
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 090
	Vattenskada	0	38 772
		31 709	165 027
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	75 384
	Ventilation	78 763	0
		78 763	75 384
	Taxebundna kostnader		
	El	19 598	18 738
	Värme	144 514	140 546
	Vatten	48 636	45 508
	Sophämtning/renhållning	38 904	43 614
		251 652	248 406
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 850	29 298
	Kabel-TV	26 585	26 165
	Bredband	39 600	39 600
		96 035	95 063
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 573	28 155
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	530 378	637 604
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	919
	Juridiska åtgärder	65 526	0
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	19 375
	Föreningskostnader	650	437
	Fritids- och trivselkostnader	327	369
	Förvaltningsarvode	42 877	41 322
	Administration	1 291	3 072
	Korttidsinventarier	0	9 013
	Konsultarvode	9 469	40 550
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 210
		149 853	120 541

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	2 000
	Sociala kostnader	0	628
		0	2 628
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	47 724	47 724
	Förbättringar	31 680	31 680
	Inventarier	6 000	3 000
		85 403	82 403
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 102 206	24 102 206
	Utgående anskaffningsvärde	24 102 206	24 102 206
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 485 473	-1 406 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-79 403	-79 403
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 564 876	-1 485 473
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 537 330	22 616 733
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 838 000	12 838 000
	Taxeringsvärde mark	18 479 000	18 479 000
		31 317 000	31 317 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 000 000	31 000 000
	Lokaler	317 000	317 000
		31 317 000	31 317 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 158	5 158
	Nyanskaffningar	0	30 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 158	35 158
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 158	-5 158
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 000	-3 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 158	-8 158
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 000	27 000

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	28 502	670
	Klientmedel hos SBC	822 138	669 805
	Fordringar	0	62 664
		850 640	733 139

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	280 563	337 051
	Reservering enligt stadgar	280 563	280 563
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 384	-337 051
	Vid årets slut	485 742	280 563

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,210 %	3 000 000	3 000 000	2022-06-01
Handelsbanken	1,340 %	2 800 000	2 800 000	2020-12-01
Nordea	1,540 %	2 187 500	2 237 500	2020-01-22
Nordea	0,710 %	696 500	696 500	2019-01-04
Handelsbanken	1,120 %	650 000	650 000	2019-03-04
Summa skulder till kreditinstitut		9 334 000	9 384 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		9 284 000	9 334 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 084 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 421 500	10 421 500

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	9 136	9 096
Avgifter och hyror	61 208	56 718
Juridiska åtgärder	89 487	37 664
	159 831	103 478

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Renovering av trapphus planeras att starta under 2019
- Ventilationsåtgärder i uppgång B

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7/4 2019



John Stefan Blom
Ledamot



Nils Henrik Eyton
Ledamot



Philip Roger Modin
Ledamot



Johan Stålberg
Ledamot



Hanna Sofia Wängdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2019



Victor Lindelöf
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

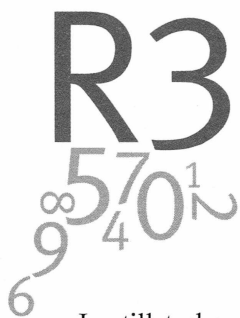
- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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 BRF Nordhemsgatan 31 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.

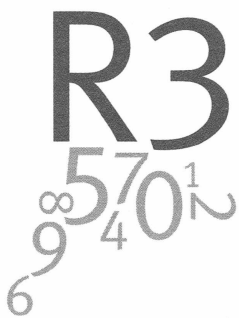
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska 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 7/4 2019

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor