

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Örnehufvudsgatan 17

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 2015 och 2025.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-13 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Daniel Bengtsson	Ledamot
Mikael Eklöf	Ledamot
Erik Forsberg	Ledamot
Isak Jonsson	Ledamot
Charlotte Lundell	Ledamot
Elin Schönbeck	Ledamot
Malin Brorsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ingemar Venemyr

Ordinarie Extern

Lots Ekonomi AB

### Valberedning

Micaela Göthe

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-26, med anledning av stadgeändringar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
JOHANNEBERG 47:9	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m<sup>2</sup>, varav 1 541 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelrum  
Torkrum  
Barnvagnsrum

### Kommentar

Nyckel kvitteras ut från styrelsen

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsrensning	2017	
Punktåtgärd taket	2016 - 2017	
Renovering av fasad	2016	Efter storm lossnade delar av fasaden
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan renoveras		Planerat underhåll
Byte av fönsterkassetter på södra fasaden	2019	Planerat underhåll
Rensning av ventilation	2019	Planerat underhåll

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk och ekonomisk förvaltning sköts av SBC och Esplanad

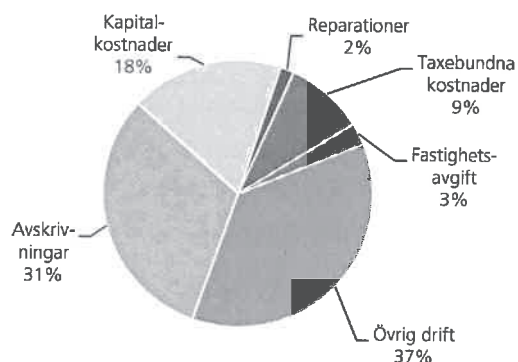
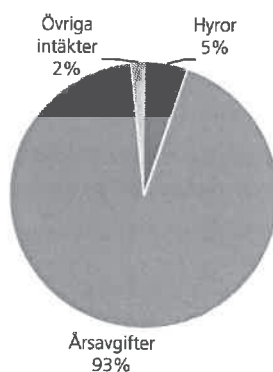
## Föreningens ekonomi

- Vi har lagt om lånen under 2018. Det ger oss lite mer långsiktighet i ekonomin pga. den längre avtalstiden. I samband med detta amorterade vi på lånen och detta gav oss en lägre belåningsgrad.
- Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 3 %.

	2018	2017
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 390 715</b>	<b>5 433 827</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 266 092	1 266 261
Finansiella intäkter	104	60
Ökning av kortfristiga skulder	0	105 495
	<b>1 266 196</b>	<b>1 371 815</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	698 414	805 456
Finansiella kostnader	253 936	245 961
Ökning av kortfristiga fordringar	2 883	33 093
Minskning av långfristiga skulder	2 505 362	330 417
Minskning av kortfristiga skulder	60 005	0
	<b>3 520 600</b>	<b>1 414 927</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 136 311</b>	<b>5 390 715</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 254 404</b>	<b>-43 112</b>

\*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

- Energideklaration skall göras vart tionde år och i år var det därför dags igen. Arbetet med detta går över till 2019 då flera åtgärder krävs för att energideklarationen skall godkännas, vilket görs av behörig firma.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	738	717	696	141
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 177	14 803	15 017	15 341
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	24	25	5
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	27	2
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	165	160	160	52
Soliditet (%)	73	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-119	-218	-967	-205
Nettoomsättning (tkr)	1 261	1 205	1 165	244

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 541 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	55 837 000	0	0	55 837 000
Upplåtelseavgifter	6 989	0	0	6 989
Fond för yttre underhåll	770 000	46 200	-30 000	753 800
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56 613 989</b>	<b>46 200</b>	<b>-30 000</b>	<b>56 597 789</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 844 710	-46 200	-188 276	-1 610 234
Årets resultat	-119 334	-119 334	218 276	-218 276
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 964 044</b>	<b>-165 534</b>	<b>30 000</b>	<b>-1 828 510</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 649 945</b>	<b>-119 334</b>	<b>0</b>	<b>54 769 279</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-119 334
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 798 510
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 964 044</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 964 044</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 260 748	1 204 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 344	61 651
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 266 092</b>	<b>1 266 261</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-475 226	-596 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 291	-179 085
Personalkostnader	Not 6	-29 898	-29 435
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 179	-433 179
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 131 594</b>	<b>-1 238 636</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>134 498</b>	<b>27 625</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 936	-245 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-253 832</b>	<b>-245 901</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-119 334</b>	<b>-218 276</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-119 334</b>	<b>-218 276</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	72 012 405	72 445 584
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>72 012 405</b>	<b>72 445 584</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>72 012 405</b>	<b>72 445 584</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	770	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 822 885	1 897 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 823 655</b>	<b>1 897 907</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 351 666	3 528 935
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 351 666</b>	<b>3 528 935</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 175 321</b>	<b>5 426 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>75 187 726</b>	<b>77 872 427</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 843 989	55 843 989
Fond för yttre underhåll	Not 10	770 000	753 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 613 989</b>	<b>56 597 789</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 844 710	-1 610 234
Årets resultat		-119 334	-218 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 964 044</b>	<b>-1 828 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 649 945</b>	<b>54 769 279</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 865 579	22 370 941
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 865 579</b>	<b>22 370 941</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	440 556	440 556
Leverantörsskulder		26 803	33 956
Skatteskulder		74 256	72 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	130 587	185 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>672 202</b>	<b>732 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 187 726</b>	<b>77 872 427</b>

## 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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 138 063	1 104 917
Årsavgifter - garage	43 260	42 000
Hyror parkering	63 120	56 650
Avgift andrahandsuthyrning	16 287	1 120
Öresutjämning	18	-78
	<b>1 260 748</b>	<b>1 204 609</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	50 640
Återbäring försäkringsbolag	4 084	6 150
Övriga intäkter	1 260	4 861
	<b>5 344</b>	<b>61 651</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	10 157	15 048
	Snöröjning/sandning	14 747	1 608
	Hissbesiktning	2 220	3 426
	Gemensamma utrymmen	0	268
	Sophantering	2 121	923
	Serviceavtal	206 185	202 554
	Förbrukningsmateriel	2 631	1 475
		<b>238 061</b>	<b>225 302</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 971	2 100
	Sopphantering/återvinning	4 823	0
	Lås	6 609	940
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 959
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 051	0
	Hiss	5 900	17 942
	Tak	0	11 643
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 620
	Vattenskada	0	90 644
		<b>23 354</b>	<b>131 848</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	250
	VVS	0	29 750
		<b>0</b>	<b>30 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 734	36 683
	Vatten	47 943	45 827
	Sophämtning/renhållning	39 124	40 446
	Grovsopor	3 526	4 125
		<b>130 327</b>	<b>127 081</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 722	22 003
	Självrisk	0	3 000
	Kabel-TV	21 326	20 882
		<b>46 048</b>	<b>45 885</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 436</b>	<b>36 820</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>475 226</b>	<b>596 936</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 838	919
	Tele- och datakommunikation	2 476	2 590
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	29 125	19 587
	Föreningskostnader	388	0
	Styrelseomkostnader	0	140
	Fritids- och trivselkostnader	313	1 759
	Förvaltningsarvode	139 264	134 244
	Administration	10 327	3 996
	Konsultarvode	3 200	8 730
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		<b>193 291</b>	<b>179 085</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 750	22 398
	Sociala kostnader	7 148	7 037
		<b>29 898</b>	<b>29 435</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	433 179	433 179
		<b>433 179</b>	<b>433 179</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 420 238	73 420 238
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 420 238</b>	<b>73 420 238</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-974 654	-541 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-433 179	-433 179
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 407 833</b>	<b>-974 654</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>72 012 405</b>	<b>72 445 584</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 102 297	30 102 297
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	21 600 000
	Taxeringsvärde mark	24 600 000	24 600 000
		<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
		<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	37 115	34 822
	Klientmedel hos SBC	1 784 645	1 861 780
	Fordringar	1 125	1 125
		<b>1 822 885</b>	<b>1 897 727</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	753 800	719 200
	Reservering enligt stadgar	46 200	34 600
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>770 000</b>	<b>753 800</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,000 %	0	7 685 774	Löst
	Nordea	0,540 %	7 381 529	7 562 861	2019-08-19
	Nordea	1,650 %	7 336 197	7 562 862	2020-08-19
	Nordea	1,570 %	5 588 409	0	2023-08-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 306 135</b>	<b>22 811 497</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-440 556	-440 556	
			<b>19 865 579</b>	<b>22 370 941</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 103 355 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 400 000	26 400 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	22 750	22 398
	Sociala avgifter	7 148	7 037
	Ränta	16 360	79 998
	Avgifter och hyror	84 329	75 937
		<b>130 587</b>	<b>185 370</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fönstren på södra fasaden skall bytas ut. På grund av de många vändorna med bygglovsansökning och kulturförvaltningen så drog bytet ut på tiden men det har arbetats hårt med detta och bytet av fönster kommer att genomföras under 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 16/4 2019



Daniel Bengtsson  
*Ledamot*



Mikael Eklöf  
*Ledamot*



Erik Forsberg  
*Ledamot*



Isak Jonsson  
*Ledamot*

Charlotte Lundell  
*Ledamot*



Elin Schönbeck  
*Ledamot*



Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2019  
Lots Ekonomi AB



Ingemar Venemyr  
*Auktoriserad revisor*



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Örnehufvudsgatan 17  
Org.nr. 769629-7535

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Örnehufvudsgatan 17 för år 2018.

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.

#### *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 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*

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Örnehufvudsgatan 17 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

## **Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Skövde den 16 maj 2019

Lots Ekonomi AB



Ingemar Venemyr

Auktoriserad revisor FAR