

ÅRSREDOVISNING

Brf Nässlan 16

Org nr 769602-8658

2018-01-01 – 2018-12-31

6..

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nässlän 16 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens fjortonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Nässlän 16 registrerades hos Bolagsverket 1998-02-16. Föreningen har sitt säte i Danderyd kommun. Ekonomisk plan upprättades 2005-03-11 och registrerades 2005-03-29. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-09-23.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Städdagar återinfördes.

Söndagen den 21 oktober städade medlemmarna trapphus, källare, tvättstuga och cykelrum. I trädgården samlades fallfrukt, grenar och löv ihop.

15 medlemmar arbetade i 6 timmar och gjorde ett fantastiskt arbete för föreningen.

Föreningen bjöd på lunch och dagen avslutades med fika i trädgården.

Medlemmarnas arbetsinsatser är viktiga och värdefulla.

Underhållskostnaderna blir lägre och årsavgifterna kan hållas nere.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-22.

Christina Särnesjö	ordförande
Kajsa Palmqvist	ledamot
Ferry Hernodh	ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda möten.

Styrelsearvodet avseende år 2018 om 39 684 kr exklusive sociala avgifter, har reserverats i bokslutet.

Revisor

Åke Pettersson, ordinarie revisor, Revisionsfirman Gamla Stan AB.

Till ordinarie revisor har reserverats 22 500 kr avseende revision av år 2018.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Näsplan 16, Skolvägen 23 A och B i Enebyberg.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1952 (Skolvägen 23 B) och tillbyggd under 1969 (Skolvägen 23 A), innehåller 24 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 084 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o kv	1 R o k	2 R o k	4 R o k	Summa
Antal	<u>11</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>2</u>	<u>24</u>
varav bostadsrätt	11	3	6	2	22
varav hyresrätt	0	2	0	0	2
S:a yta	<u>315</u>	<u>197</u>	<u>390</u>	<u>182</u>	<u>1 084</u>
varav bostadsrätt	315	119	390	182	1 006
varav hyresrätt	0	78	0	0	78

Därtill finns 9 garageplatser (ca 145 m²) samt 11 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Taxeringsvärdet 2018 uppgår till 16 631 000 kr (föregående år 16 631 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	9 400	231	9 631
Mark	7 000	0	7 000
Summor	16 400	231	16 631

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 13 tkr (76 tkr).

Inga större underhållsarbeten har bedrivits under året.

Inga investeringar har gjorts under året.

Planerat underhåll för kommande period

OVK kommer att utföras i mars 2019.

Spolning av stammarna planeras under hösten 2019.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning t o m september 2018, Botema Fastighets AB.

Ekonomisk förvaltning fr o m oktober 2018, Kanold Redovisning AB.

Tillsyn och service av bergvärmeanläggning samt oljepanna, Edsvik VVS AB.

Byggnadernas uppvärmning sker i huvudsak via bergvärme med olja som spetsvärme.

Takskottningsavtal finns med Höglandstorgets Plåtslageri AB.

Snöröjning och sandning, Hem Assistans Danderyd AB.

Trappstädning t o m juni 2018, OKH Städ AB.

Fastighetsskötsel har skett i egen regi.

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 5 750 000 kr (5 750 000 kr).

Uttagna och ställda panter 10 450 000 kr.

Föreningens e-post är brfnasslan16@gmail.com

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av garage- samt parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av totalt 24 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen 22 st upplåtna med bostadsrätt samt 2 st med hyresrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlem, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 % av ett basbelopp.

Vid verksamhetsårets utgång innehade två medlemmar tillstånd att hyra ut i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand, är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp.

Upplåts en lägenhet under del av år, får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32	32
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33	32

Flerårsöversikt	2018	2017
Nettoomsättning	899 176	896 592
Resultat efter finansiella poster	176 437	28 247
Balansomslutning	17 830 237	17 660 225
Kassa och bank	1 542 180	1 185 431
Soliditet	67%	66%
Belåningsgrad	35%	35%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 716	5 716
Skuldkvot	6,3	6,2
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnittlig	734	728
Bostadshyra kr/m ² /år, per 31/12	1 118	1 118
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	308	199

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 045 219	1 676 500	491 976	- 2 558 585	28 247	11 683 357
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			49 893	- 49 893		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				28 247	- 28 247	
Årets resultat					176 437	176 437
Belopp vid årets utgång	12 045 219	1 676 500	541 869	- 2 580 231	176 437	11 859 794

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 580 231
Årets resultat	176 437
Summa	- 2 403 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	49 893
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 2 453 687
Summa	- 2 403 794

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2019.

Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	899 176	896 592
Övriga rörelseintäkter		<u>13 059</u>	<u>25 490</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		912 235	922 082
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 438 058	- 563 536
Personalkostnader	3	- 48 506	- 51 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 201 735</u>	<u>- 215 916</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 688 299	- 830 936
<i>Rörelseresultat</i>		223 936	91 146
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 813	1 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 49 312</u>	<u>- 64 697</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 47 499	- 62 899
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		176 437	28 247
Årets resultat		176 437	28 247

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>16 214 672</u>	<u>16 416 407</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 214 672	16 416 407
Summa anläggningstillgångar		16 214 672	16 416 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 860	0
Övriga fordringar	5	58 107	47 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>13 418</u>	<u>11 073</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		73 385	58 387
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 542 180</u>	<u>1 185 431</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 542 180	1 185 431
Summa omsättningstillgångar		1 615 565	1 243 818
SUMMA TILLGÅNGAR		17 830 237	17 660 225

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 721 719	13 721 719
Fond för yttre underhåll		<u>541 869</u>	<u>491 976</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		14 263 588	14 213 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 580 231	- 2 558 585
Årets resultat		<u>176 437</u>	<u>28 247</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 403 794	- 2 530 338
SUMMA EGET KAPITAL		11 859 794	11 683 357
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>4 750 000</u>	<u>5 750 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 750 000	5 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 000 000	0
Leverantörsskulder		49 424	33 235
Övriga skulder		1 142	1 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>169 877</u>	<u>192 492</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 220 443	226 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 830 237	17 660 225

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 49 893 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad grunddel	100 år
Fastighetsförbättringar bergvärme	15 år
Fastighetsförbättringar värmesystem	15 år
Fastighetsförbättringar byggnad	15 år
Fastighetsförbättringar tak	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	738 488	732 235
Hysesintäkter bostäder	87 204	87 207
Hysesintäkter garage och p-platser	73 484	77 150
Summa	899 176	896 592

Not 2 Övriga externa kostnader	2018	2017
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård	17 293	23 894
Snöröjning	26 650	26 400
Elavgifter	120 233	126 881
Olja (uppvärmning)	39 750	55 193
Vatten	50 307	48 751
Städning	13 308	22 542
Renhållning hushållssopor	19 274	12 360
Renhållning grovsopor	0	4 465
Löpande reparationer fastigheten	12 962	76 348
Övriga fastighetskostnader	2 138	7 682
Fastighetsavgift/-skatt	34 398	33 870
Fastighetsförsäkring	19 790	18 941
Kabel-TV	<u>8 628</u>	<u>9 347</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	364 731	466 674
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	62 302	44 500
Revision	500	45 000
Övriga förvaltningskostnader	7 915	3 650
Bankavgifter	<u>2 610</u>	<u>3 712</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	73 327	96 862
<i>Summa driftskostnader</i>	438 058	563 536
Summa	438 058	563 536

Not 3 Personalkostnader	2018	2017
Löner och andra ersättningar för styrelse	39 684	39 684
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	39 684	39 684
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	8 822 (0)	11 800 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 506	51 484

Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 400 704	18 400 704
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	18 400 704	18 400 704
Ingående avskrivningar	- 1 984 297	- 1 768 381
Årets avskrivningar	<u>- 201 735</u>	<u>- 215 916</u>
Utgående avskrivningar	- 2 186 032	- 1 984 297
Redovisat värde	16 214 672	16 416 407

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	9 631 000	9 631 000
Mark	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
Summa	16 631 000	16 631 000

Not 5 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Inbetald preliminärskatt	64 691	68 262
Beräknad fastighetsskatt	- 34 398	- 33 870
Saldo skattekonto	8 000	8 000
Fordringar hos leverantörer	19 814	4 922
Summa	58 107	47 314

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Ospecificerat (2017)	0	2 978
Bostadsrätterna medlemsavgift per december	4 480	0
Utgående moms p-platshyror	1 142	0
Brandkontoret fastighetsförsäkring per 24 maj	7 796	8 095
Summa	13 418	11 073

Not 7 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank PM konto	1 089 444	734 508
SBAB sparkonto	452 736	450 923
Summa	1 542 180	1 185 431

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hyp.	1,147	3 m	1 000 000	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hyp.	0,742	3 m	0	2 750 000	2 750 000
Summa			1 000 000	5 750 000	5 750 000
varav långfristig del				4 750 000	5 750 000
varav kortfristig del				1 000 000	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	35%	35%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 716	5 716

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>10 450 000</u>	<u>10 450 000</u>
Summa ställda säkerheter	10 450 000	10 450 000

**Not 9 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Ospecificerat (2017)	0	4 442
Upplupen bankavgift	0	153
Upplupen kostnad elavgifter	15 072	16 664
Upplupen kostnad sophämtning	5 290	4 465
Upplupna diverse styrelseomkostnader	3 524	0
Upplupen kostnad förvaltning	9 375	5 013
Beräknade upplupna styrelsearvoden	39 684	39 684
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 311	11 800
Beräknad upplupen räntekostnad	6 736	5 920
Förutbetalda avgifter och hyror	57 385	59 351
Beräknad upplupen kostnad revision	22 500	45 000
Summa	169 877	192 492

Enebyberg den 29 / 5 2019



Christina Särnesjö
Ordförande



Kajsa Palmqvist



Ferry Hernodh

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2019


.....
Åke Pettersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nässlän 16

Org.nr 769602-8658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nässlän 16 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 på fel, 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 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 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 Nässlan 16 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

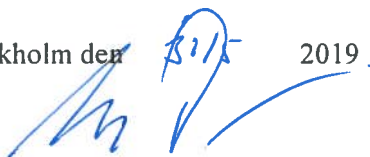
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 2019.



Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

