

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 11   |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

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

## **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-16. Ekonomisk plan registrerades 2007-03-28.  
Nuvarande stadgar registrerades 2006-10-16.

## **Fastigheten:**

Fastigheten med beteckningen BRÄMAREGÅRDEN 11:19 förvärvades 2007-05-15 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 st flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1984.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 707 kvm, varav 2 591 kvm utgör lägenhetsyta och 116 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 39 lägenheter varav 36 upplåtna med bostadsrätt och 3 upplåtna med hyresrätt. Dessutom finns ett par förråd/lokaler upplåtna med hyresrätt.

## **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har tillsammans med Sustend AB 2016 upprättat en ny underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t o m 2045 med betydande underhållsarbete åren 2017-2019, 2022 samt 2025.

## **Avtal**

- Ekonomisk förvaltning - BoDin Ekonomi AB
- Lägenhetsförteckning - BoDin Ekonomi AB
- Teknisk förvaltning - TidX Förvaltning AB
- Snöröjning och trottoar - Gatubolaget
- Kabel TV - ComHem

## **Medlemmar**

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 4 st (3 st) överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

7

## Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

### Styrelsen

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Miquel Marques Jagemark | Ordförande                  |
| Jonas Kempe             | Sekreterare                 |
| Magnus Bohman           | Ledamot                     |
| Jim Blomqvist           | Avgått under mandatperioden |
| Helena Larsson          | Suppleant                   |
| Svante Pilebo           | Suppleant                   |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter.

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

### Revisorer

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Jonas Åkerlind, auktoriserad revisor | Moore Stephen Ranby AB    |
| Moore Stephen Ranby AB               | Revisorssuppleant         |
| Magnus Jansson                       | Medlemsrevisor, ordinarie |
| Carolin Khosravian                   | Medlemsrevisor, suppleant |

### Valberedning

Katrin Khosravian

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2018.

### Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 % fr o m 2014, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 253 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt underskott på - 393 tkr (- 2 384 tkr). Underskotten beror på omfattande periodiskt underhåll i enlighet med underhållsplan.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10 % 2017, 5 % 2018 samt 2 % för 2019. Orsaken är att nyupprättad underhållsplan visar på ett omfattande underhållsbehov de närmaste åren.

### Ordföranden har ordet

Efter förra året som innebär det största projektet i föreningens historia, har vårt elfte år varit lugnare när det gäller renoveringar. Det har framför allt handlat om små projekt. För våra hyresgäster har det inneburit renovering av badrum som var i dåligt skick och kunde orsaka stora skador på hela fastigheten. Annat som ordnats är sprickor i torkrummet, och vi har planerat byte av känselkroppar och element i fastigheten.

Under 2018 har styrelsen jobbat med flera långsiktiga projekt som påverkar vår förening. Med hjälp av Magnus Jansson har styrelsen tagit fram nya stadgar som vi ska kunna presentera i en separat stämma. En annan fråga som har diskuterats är sättningarna i mark och hus vid Rörstrandsgatan. Tillsammans med en grannförening har vi inlett ett samarbete med en advokat för att driva frågan mot Trafikverket, då vi tror att det är deras träd som orsakar problemet.

7

**Ordföranden har ordet (fortsättning)**

Den kommande årets underhållsplan innehåller behandling av grundpålar, målning och renovering av fasad/tak. Dessa stora projekt kräver engagemang av alla, och vi vill varmt välkomna medlemmar att engagera sig i styrelsen eller i enskilda frågor för att kunna påverka dessa projekt. Utan medlemmarnas engagemang kan inte vår förening överleva, och alla arbeten och projekt påverkar i det långa loppet lägenheternas värde.

Jag vill avsluta med att tacka alla som har kommit med förslag under 2018 och som har deltagit i vår städdag och förberedelsen av årsstämman.

Miguel Marques Jagemark

Ordförande

**Flerårsjämförelse**

|                         | 2018       | 2017       | 2016       | 2015       | 2014       |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Årsavgifter och hyror   | 1 827 454  | 1 751 343  | 1 607 184  | 1 612 951  | 1 632 766  |
| Årets resultat          | -393 268   | -2 384 310 | -1 024 289 | 58 417     | 165 215    |
| Balansomslutning        | 36 518 214 | 36 961 403 | 35 277 742 | 36 371 640 | 34 469 547 |
| Soliditet (%)           | 55,6%      | 56,0%      | 65,4%      | 66,3%      | 64,7%      |
| Kassalikviditet (%)     | 595,9%     | 843,7%     | 581,6%     | 724,3%     | 336,9%     |
| Årsavg. kr/kvm b.r. yta | 640        | 609        | 554        | 564        | 563        |
| Lån kr/kvm b.r. yta     | 6 517      | 6 570      | 4 920      | 5 026      | 5 140      |

Beräknat på 2 403 kvm (BR)

\* Definition av nyckeltal se not 15 (sid 11).

**Förändring i eget kapital**

|                         | Inbetalda-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Ingående belopp         | 20 670 341             | 2 335 851               | 874 400             | -801 853               | -2 384 310        |
| Enligt stämmobeslut     |                        |                         |                     | -2 384 310             | 2 384 310         |
| Avs. yttre fond         |                        |                         | 90 000              | -90 000                |                   |
| Årets resultat          |                        |                         |                     |                        | -393 268          |
| Belopp vid årets utgång | 20 670 341             | 2 335 851               | 964 400             | -3 276 163             | -393 268          |

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av föreningens resultat:

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat enligt föreningsstämma 2018 -3 186 163

Avsatt till underhållsfond -90 000

Årets resultat -393 268

-3 669 431

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres -3 669 431

-3 669 431

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

## RESULTATRÄKNING

|  | Not | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>           |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                    | 3   | 1 827 454                | 1 751 342                |
| Övriga rörelseintäkter                   | 4   | 15 293                   | 12 986                   |
|  |     | <u>1 842 747</u>         | <u>1 764 328</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                          |                          |
| Fastighetskostnader                      | 5   | -281 664                 | -235 105                 |
| Reparation och underhåll                 | 6   | -29 415                  | -56 906                  |
| Periodiskt underhåll                     | 7   | -800 666                 | -2 850 239               |
| Taxebundna kostnader                     | 8   | -499 407                 | -466 266                 |
| Övriga externa kostnader                 | 9   | -96 497                  | -84 214                  |
| Arvoden                                  | 10  | -61 110                  | -47 311                  |
| Avskrivningar                            | 11  | -252 560                 | -252 560                 |
|  |     | <u>-2 021 319</u>        | <u>-3 992 601</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | -178 572                 | -2 228 273               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |     |                          |                          |
| Räntekostnader                           |     | -214 696                 | -156 037                 |
|  |     | <u>-214 696</u>          | <u>-156 037</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | -393 268                 | -2 384 310               |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>-393 268</b>          | <b>-2 384 310</b>        |

7

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

11

32 387 842

32 640 402

32 387 842

32 640 402

**Summa anläggningstillgångar**

32 387 842

32 640 402

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar avgifter

4 185

448

Övriga fordringar

54 665

52 832

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 657

27 584

87 507

80 864

**Kassa och bank**

4 042 865

4 240 137

**Summa omsättningstillgångar**

4 130 372

4 321 001

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**36 518 214**

**36 961 403**

7

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                    | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Insatser           |     | 20 670 341        | 20 670 341        |
| Underhållsfond     | 12  | 964 400           | 874 400           |
| Upplåtelseavgifter |     | 2 335 851         | 2 335 851         |
|                    |     | <u>23 970 592</u> | <u>23 880 592</u> |

##### Fritt eget kapital

|                                |  |                   |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | -3 276 163        | -801 853          |
| Årets resultat                 |  | -393 268          | -2 384 310        |
|                                |  | <u>-3 669 431</u> | <u>-3 186 163</u> |

##### Summa eget kapital

20 301 161                      20 694 429

##### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 13 | 15 523 950        | 15 754 800        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <u>15 523 950</u> | <u>15 754 800</u> |

##### Kortfristiga skulder

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |  | 136 800        | 34 200         |
| Leverantörsskulder                           |  | 228 321        | 167 354        |
| Aktuell skatteskuld                          |  | 110 028        | 107 337        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | 217 954        | 203 283        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |  | <u>693 103</u> | <u>512 174</u> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**36 518 214                      36 961 403**

7

**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

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

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år beräknat från anskaffningsåret 2007. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

|                      | 2018   | 2017   |
|----------------------|--------|--------|
| <b>Avskrivningar</b> |        |        |
| Byggnader            | 100 år | 100 år |

**Not 2 Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

**Not 3 Årsavgifter och hyror**

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Hysesintäkter bostäder       | 209 938   | 207 859   |
| Hysesintäkter lokaler/förråd | 80 371    | 79 576    |
| Årsavgifter bostäder         | 1 537 145 | 1 463 907 |
|                              | <hr/>     | <hr/>     |
|                              | 1 827 454 | 1 751 342 |

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

|                        |        |        |
|------------------------|--------|--------|
| Överlåtelseavgifter    | 4 550  | 3 360  |
| Pantsättningsavgifter  | 2 730  | 2 240  |
| Övriga rörelseintäkter | 8 013  | 7 386  |
|                        | <hr/>  | <hr/>  |
|                        | 15 293 | 12 986 |

**Not 5 Fastighetskostnader**

|                               |         |         |
|-------------------------------|---------|---------|
| Fastighetsskötsel, grundavtal | 126 339 | 81 508  |
| Fastighetsskötsel, övrigt     | 1 714   | 4 123   |
| Vinterväghållning             | 0       | 875     |
| Försäkringspremie             | 51 155  | 49 333  |
| Kabel-TV                      | 44 354  | 43 657  |
| Fastighetsavg/skatt           | 55 443  | 54 585  |
| Städdag                       | 358     | 199     |
| Förbrukningsmtrl              | 2 301   | 825     |
|                               | <hr/>   | <hr/>   |
|                               | 281 664 | 235 105 |



**NOTER**

|   | <b>2018</b>   | <b>2017</b>     |
|---|---------------|-----------------|
| <b>Not 6 Reparation och underhåll</b>     |               |                 |
| Hyresrätt                                 | 3 294         | 0               |
| Bostadsrättslgh                           | 2 965         | 0               |
| Lokaler                                   | 0             | 1 475           |
| Tvättstuga                                | 0             | 6 642           |
| Entré/Trapphus                            | 14 725        | 0               |
| Lås                                       | 0             | 5 789           |
| VVS                                       | 6 469         | 3 625           |
| Konsultarvode                             | 0             | 39 375          |
| Skador/klotter                            | 1 962         | 0               |
|   | <hr/> 29 415  | <hr/> 56 906    |
| <br><b>Not 7 Periodiskt underhåll</b>     |               |                 |
| Hyresrätter                               | 539 074       | 0               |
| VVS/Stammar                               | 118 785       | 2 832 864       |
| Grund/källare                             | 127 594       | 2 500           |
| Konsultarvode                             | 15 213        | 14 875          |
|   | <hr/> 800 666 | <hr/> 2 850 239 |
| <br><b>Not 8 Taxebundna kostnader</b>     |               |                 |
| El  | 94 132        | 74 600          |
| Värme                                     | 255 505       | 241 039         |
| Vatten                                    | 96 713        | 99 329          |
| Sophämtning/renhållning                   | 53 057        | 51 298          |
|   | <hr/> 499 407 | <hr/> 466 266   |
| <br><b>Not 9 Övriga externa kostnader</b> |               |                 |
| Hyra lokal                                | 600           | 600             |
| Revisionsarvode                           | 15 625        | 15 812          |
| Ekonomisk förvaltning                     | 57 092        | 56 920          |
| Ekonomisk förvaltning, extra              | 11 030        | 6 924           |
| Administration                            | 2 102         | 1 209           |
| Korttidsinventarier                       | 8 414         | 0               |
| Bankkostnader                             | 1 634         | 1 611           |
| Skador/klotter                            | 0             | 1 138           |
|   | <hr/> 96 497  | <hr/> 84 214    |
| <br><b>Not 10 Arvoden</b>                 |               |                 |
| Följande ersättningar har utgått:         |               |                 |
| Löner och ersättningar                    | 46 500        | 36 000          |
| Sociala kostnader                         | 14 610        | 11 311          |
| Summa                                     | <hr/> 61 110  | <hr/> 47 311    |

## NOTER

| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>         | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 34 479 260        | 34 479 260        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <b>34 479 260</b> | <b>34 479 260</b> |
| Ingående avskrivningar                   | -1 838 858        | -1 586 298        |
| Årets avskrivningar                      | <b>-252 560</b>   | <b>-252 560</b>   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -2 091 418        | -1 838 858        |
| Utgående redovisat värde                 | <b>32 387 842</b> | <b>32 640 402</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| Redovisat värde byggnader                | 23 164 582        | 23 417 142        |
| Redovisat värde mark                     | 9 223 260         | 9 223 260         |
|  | <b>32 387 842</b> | <b>32 640 402</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                    |                   |                   |
| Byggnad                                  | 21 930 000        | 21 930 000        |
| Mark                                     | 15 400 000        | 15 400 000        |
| Totalt taxeringsvärde                    | <b>37 330 000</b> | <b>37 330 000</b> |

| <b>Not 12 Underhållsfond</b>     | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Avsättning till underhållsfonden |                |                |
| Belopp vid årets ingång          | 874 400        | 784 400        |
| Årets avsättning                 | 90 000         | 90 000         |
| Belopp vid årets utgång          | <b>964 400</b> | <b>874 400</b> |

| <b>Not 13 Långfristiga skulder</b>                | <b>Villkors-<br/>period</b> | <b>Ränte-<br/>sats 31/12</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|-----------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea  | * Stibor 3 mån.             | 1,010%                       | 7 291 750         | 7 325 950         |
| Nordea  | Stibor 3 mån.               | 0,910%                       | 3 360 150         | 3 394 350         |
| Nordea  | 2020-11-18                  | 1,980%                       | 3 360 150         | 3 394 350         |
| Nordea  | 2019-11-20                  | 1,580%                       | 1 648 700         | 1 674 350         |
| Summa skulder till kreditinstitut                 |                             |                              | <b>15 660 750</b> | <b>15 789 000</b> |
| * = Räntetak om 1,92%, villkorat till 2022-12-19. |                             |                              |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder           |                             |                              | -136 800          | -34 200           |
| Summa långfristiga skulder                        |                             |                              | <b>15 523 950</b> | <b>15 754 800</b> |

| <b>Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b> |            |            |
|---|------------|------------|
| Ställda säkerheter  | 21 245 000 | 21 245 000 |

## NOTER

### Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den 20 / 3 2019



Miquel Marques Jagemark  
Ordförande

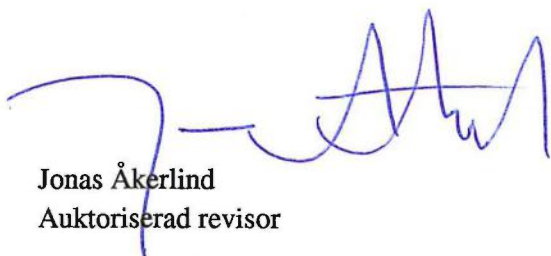


Jonas Kempe  
Sekreterare



Magnus Bohman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2019



Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor



Magnus Jansson  
Lekmannarevisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvsidan  
Org.nr. 769615-2078

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsidan 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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:

7



- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### ***Den förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med revisionslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

7





## **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 Bostadsrättsföreningen Älvsidan 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

7



Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den

27/3 2019

  
Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor

  
Magnus Jansson  
Förtroendevald revisor

