

Årsredovisning

Brf Ängsbyle

org nr 714400 - 2420

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Ängsbyle registrerades hos Bolagsverket den 5 november 1964. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen svarar för drift, underhåll och förvaltning av fastigheten Ängen 1 i Norrtälje kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ängen 1 i Norrtälje kommun med gatuadressen Grindvägen 14 A-B, 16-20 A-C, 22-24 A-B, 26 A-C, 761 62 Norrtälje. Fastigheten består av sju byggnader i tre våningar samt två stycken friliggande garagebyggnader. Byggnationen skedde 1966-1967 och omfattar 134 lägenheter samt en lokal med hyresrätt.

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	47 st
3 rum och kök	48 st
4 rum och kök	24 st
5 rum och kök	9 st
Total bostadsarea uppgår till	10 227 kvm
Total lokalyta	160 kvm
Total tomtareal uppgår till	23 751 kvm

På fastigheten finns garage för 37 bilplatser samt ett antal parkeringsplatser fördelade på förhyrda, förhyrda med elstolpe samt reserverade (där man får stå med parkeringstillstånd). Föreningen har också en samlingslokal i en av byggnaderna.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaderna var fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret under 2018.

Styrelsen för tiden 2018-01-01 - 2018-05-17

Magnus Ståhl	Ordförande
Fredrik Sagulin	Sekreterare
Lena Konradsson	Ledamot
Christer Sjödel	Ledamot
Kicki Silverbern	Ledamot
Dan Ingemarsson	Ledamot
Robert Hilland	Ledamot
Magnus Jansson	Suppleant
Madalina Algesjö	Suppleant

Styrelsen för tiden 2018-05-17 - 2018-12-31

Magnus Ståhl	Ordförande
Fredrik Sagulin	Sekreterare
Lena Konradsson	Ledamot
Christer Sjödel	Ledamot
Kicki Silverbern	Ledamot
Dan Ingemarsson	Ledamot
Robert Hilland	Ledamot
Magnus Jansson	Suppleant
Madalina Algesjö	Suppleant

Revisorer

Mats Johansson	Revisorshuset
----------------	---------------

Valberedning

Petter Olsson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.
Under 2018 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits.
4 st informationsblad har förmedlats i trapphusen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två av styrelsens ledamöter i förening.

Avtal

Fastighetsskötseln har under året utförts av Sweax. Städning har utförts av AJ Städ AB tom maj 2018. Från och med juni utförs städningen av Ståhls städ & Fastighetsservice AB.
El och fjärrvärme levereras av Norrtälje Energi. Vatten och sophämtning handhas av Norrtälje Kommun. KabelTV levereras av Telia. Fiber finns att ansluta sig till men ingår ej i årsavgiften.
Ekonomisk förvaltning och förvaltare av föreningens lägenhetsregister sköts av Mediator AB.

Överlåtelser

Under 2018 har 17 (14) lägenheter överlåtit.
Föreningen hade 178 medlemmar vid årets slut.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Inköp av 6 nya utemöbler, bänkar och bord.
Renovering av boulebanan.
Jordförbättring inom området, plantering av bärbuskar, grusdränering mot vissa husväggar, några nya gräsytor anlagda.
Farthinder inom området har monterats.
Avslut fönsterbyte.
Inköp nya stolar och uppdatering av föreningslokalen.
Facebooksida startad.
Besiktning av lekparken.

Montessori

Rensning avlopp tre tillfällen. Inspektion med kamera för statusbestämning av avloppsrör.
Ventilationsunderhåll.
Besiktning av förskolans lekpark.

Kommande händelser och underhållsarbeten 2019

Utbyte av yttre belysning i området, samt några tillkommande ljuspunkter.
Lekparken skall få en klättervägg.
Nytt sopsystem för att möjliggöra återvinning av matavfall samt för att få en betydligt lägre sophämtningsavgift.
Målning av parkeringsrutor.
Plantering av nya buskar.
Röja sly och rensa vid "norra" grillplatsen.
Införskaffa ytterligare utemöbler.
Montering "taksäkerhet", för personal som måste arbeta på taken.
Kontroll av avloppsledningar och läcksökning av eventuell fjärrvärmeläcka.
Fler farthinder måste tyvärr införskaffas.
Lagning av asfalt.
Påbörja OVK-besiktning.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning*	7 357 tkr	7 193 tkr	7 123 tkr	6 870 tkr	6 486 tkr
Resultat efter fin.poster	-1 156 tkr	1 390 tkr	1 080 tkr	811 tkr	205 tkr
Balansomslutning	44 408 tkr	41 634 tkr	39 697 tkr	39 101 tkr	38 934 tkr
Soliditet**	14%	18%	15%	13%	11%
Bankskuld kr/kvm boyta	3 567	3 060	3 134	3 208	3 278
Räntekänslighet***	6,6%				

*Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.

**Soliditet, det egna kapitalet i förhållande till de totala tillgångarna.

***Den höjning av årsavgifterna som behövs för att betala 1 procents höjning av räntan på föreningens lån.

Årsavgifter och Hyresintäkter

Årsavgifterna höjs fr.o.m 1 april 2019 med 2%.

Hyresintäkterna för lokalen svarar för 4,1% av föreningens nettointäkter.

Underhållsplanering

En fond för yttre underhåll skall finnas och till denna skall ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde avsättas.

Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Reserv fonden	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 159 170	1 070 000	2 645 802	1 236 772	1 389 528
Disposition av 2017 års resultat			340 518	1 049 009	-1 389 528
Årets resultat					<u>-1 155 796</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>1 159 170</u>	<u>1 070 000</u>	<u>2 986 320</u>	<u>2 285 781</u>	<u>-1 155 796</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	2 285 781
Årets resultat, underskott	<u>-1 155 796</u>
	1 129 985

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	340 518
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-2 600 000
I ny räkning överföres	<u>3 389 467</u>
	1 129 985

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	5 507 192			5 376 206
Hysesintäkter lokal	301 452			296 688
Avgifter garage, parkering, förråd	530 522			532 915
Vattenavgifter	649 452			632 114
Elavgifter	368 320	7 356 938		355 440
				7 193 363
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	22 025	22 025	1	86 319
SUMMA INTÄKTER		<u>7 378 963</u>		<u>7 279 682</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-3 794 099		2	-3 627 115
Administrationskostnader	-170 490			-165 525
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-214 218	-4 178 807	3	-211 270
				-4 003 910
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-114 419			-56 498
Underhåll	-2 600 000	-2 714 419		-220 487
				-276 985
Personalkostnader		-328 550	4	-262 840
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-795 775		5	-688 170
Inventarier	-55 625	-851 400	6	-55 625
				-743 795
RÖRELSERESULTAT		-694 213		1 992 153
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-461 583	-461 583		-602 625
				-602 625
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 155 796		1 389 528
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 155 796</u>		<u>1 389 528</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>		<u>2017</u>	
		<u>Not</u>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	34 851 627	5	29 191 077		
Mark	5 000 000		5 000 000		
Pågående renovering	0		2 505 375		
Inventarier	111 250	39 962 877 6	166 875		36 863 327
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Avgiftsfordringar	75 881		33 024		
Övriga kortfristiga fordringar	110	7	16 286		
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	562 178	638 169 8	567 945		617 255
<u>Finansiella tillgångar</u>					
Kassa och Bank	3 806 482	<u>3 806 482</u>	4 153 103		<u>4 153 103</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 407 528</u>			<u>41 633 685</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	1 159 170		1 159 170		
Reservfond	1 070 000		1 070 000		
Yttre reparationsfond	2 986 320	5 215 490	2 645 802		4 874 972
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	2 285 781		1 236 772		
Årets resultat	-1 155 796	1 129 985	1 389 528		2 626 300
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		35 588 250 9,10			30 539 750
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	890 000		756 000		
Leverantörsskulder	647 748		1 904 166		
Övriga kortfristiga skulder	92 130		62 170		
Egna skatteskulder	17 867		33 791		
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	111 907	11	136 611		
Förskottsinsbetalda hyror/avg	714 151	<u>2 473 803</u>	699 925		<u>3 592 663</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>44 407 528</u>			<u>41 633 685</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Följande avskrivningstider används:

Stomme	100 år
Stamreovering	50 år
Markanläggning	10 år
Fjärrvärme	10 år
Fönsterreovering	40 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

Övriga rörelseintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andrahandsupplåtelser	19 605	15 327
Gemensamhetslokal	1 200	600
Försäkringsersättning	0	44 300
Kompensation RBE	0	22 500
Övriga intäkter	<u>1 220</u>	<u>3 592</u>
SUMMA	<u>22 025</u>	<u>86 319</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	367 393	355 655
Fastighetsskötsel extra	150 262	164 344
Städ	218 095	217 190
Sotning	20 529	0
Obligatoriska besiktningar	4 188	3 656
El	467 477	455 554
Värme	1 222 687	1 229 065
Vatten	723 387	670 838
Renhållning	241 087	231 940
Försäkring	122 532	79 221
Kabel TV	80 162	79 811
Telefon	4 063	2 364
Förbrukningsinventarier	26 884	0
Revisionsarvode	11 750	13 490
Övriga förvaltningskostnader	<u>133 603</u>	<u>123 987</u>
SUMMA	<u>3 794 099</u>	<u>3 627 115</u>

NOT NR 3

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1966 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2018 uppgick till 1 337:-/ lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

	2018	2017
Arvode till styrelse	250 000	200 000
Arvode till revisor	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	250 000	200 000
Sociala avgifter	78 550	62 840
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	328 550	262 840

NOT NR 5

Ängen 1

	2018	2017
Taxeringsvärde:	113 506 000	113 506 000
Byggnadsvärde	78 478 000	78 478 000
Markvärde	35 028 000	35 028 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	113 506 000	113 506 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	3 506 000	3 506 000

Mark	2018	2017
Anskaffningsvärde	5 000 000	5 000 000
BOKFÖRT VÄRDE MARK	5 000 000	5 000 000

Bokfört värde:	2018	2017
Byggnader	47 119 125	47 119 125
Pågående/avslutad renovering	6 456 325	2 505 375
Utgående ack anskaffningsvärde	53 575 450	49 624 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 928 048	-17 239 878
Årets avskrivningar	-795 775	-688 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 723 823	-17 928 048
Utgående restvärde enligt plan	34 851 627	31 696 452
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD	34 851 627	31 696 452

BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK	39 851 627	36 696 452
--------------------------------	------------	------------

NOT NR 6

Inventarier

Maskiner och inventarier	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	29 776	29 776
Utgående ack. anskaffningsvärde	<u>29 776</u>	<u>29 776</u>
Ingående avskrivningar	-29 776	-29 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-29 776</u>	<u>-29 776</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0
Anslutningsavgift Fjärrvärme	2018	2017
Anskaffningsvärde	556 250	556 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-389 375	-333 750
Årets avskrivningar	<u>-55 625</u>	<u>-55 625</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-445 000</u>	<u>-389 375</u>
Utgående restvärde enligt plan	111 250	166 875
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE INVENTARIER	<u>111 250</u>	<u>166 875</u>

NOT NR 7

Övriga kortfristiga fordringar

	2018	2017
Skattekonto	110	16 286
SUMMA	<u>110</u>	<u>16 286</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2018	2017
Förutbet försäkring	126 246	122 532
Telia	20 336	20 183
Bostadsrätterna	8 190	8 030
Sweax fastighetskötsel	30 616	29 638
Uppl elintäkter	137 416	139 092
Uppl vattenintäkter	238 174	237 323
Uppl andrahandsavgifter	0	10 847
Uppl. hyra föreningslokal	0	300
Uppl. hyra garage	<u>1 200</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>562 178</u>	<u>567 945</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	rörl.ränta	0,700%	8 728 250
Nordea	2019.07.15	0,642%	9 150 000
Nordea	2019.10.16	1,700%	9 600 000
Nordea	2022.11.16	1,550%	9 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>36 478 250</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			890 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÄNESKULDER			<u>35 588 250</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31			32 028 250

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	35 485 000	35 485 000

NOT NR 11

Uppl. kostn./förutb.intäkter


	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ber räntor	61 998	85 309
Ber revision	13 700	15 000
Sweax	36 209	0
Ocab	0	18 302
StuckBema	0	18 000
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>111 907</u>	<u>136 611</u>

NOT NR 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Norrtälje 2019-04-04

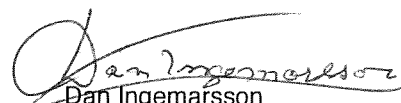

Magnus Ståhl


Fredrik Sagulin


Lena Konradsson


Christer Sjödell

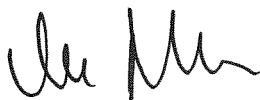

Kicki Silverbern


Dan Ingemarsson


Robert Hilland

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-05-06


Mats Johansson
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsbyle
Org.nr 714400-2420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsbyle 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisions sed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Ängsbyle 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

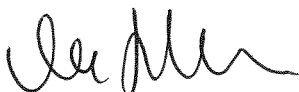
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 6 maj 2019



Mats Johansson
Auktoriserad revisor