

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsförening Rörestorpshus nr 1**  
728000-1517

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rörestorpshus nr 1, 728000-1517 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018

### Verksamheten

#### **Information om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Rörestorpshus nr 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-04-10.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger fastigheten Fibblan 3 och Gullmáran 1 och 2 i Värnamo. På fastigheten finns 12 byggnader med 276 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963-1965.

Föreningen har sitt säte i Värnamo kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
45	1	37
54	2	60-62,5
162	3	68-85
15	4	92-93
<b>276</b>		

Total bostadsarea: 18161 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea 1430 m<sup>2</sup>

#### *Bilplatser*

I föreningen finns 91 garage och 60 p-platser.

#### *Förråd*

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

#### *Fastighetsförvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Axcell Fastighetsförvaltning AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början och årets slut 336 medlemmar.

#### *Överlåtelser*

276 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 39 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt

lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av basbeloppet.

#### Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 20 juni 2018		Vald t. o. m.
Thomas Håkansson	Styrelseordförande	2019
Anna Sjögren	Sekreterare	2020
Göran Forsblad	Ledamot	2019
Håkan Johansson	Ledamot	2020
Munira Zahirovic	Ledamot	2019

#### Styrelsenssuppleanter

Kristina Nilsson	2019
Ulf Lindoff	2020
Krister Elmlund	2020

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden och en extra föreningsstämma 180926.

#### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av Thomas Håkansson och Anna Sjögren, två i förening.

#### Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB Auktoriserad revisor  
Mats Karlsson Föreningsvald revisor

Kaj Andersson Föreningsvald revisorssuppleant

#### Valberedning

Styrelsen

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen bytt ut en traktor mot en redskapsbärare. Föreningen har köpt in 4 st Fairybell julbelysning till flaggstång.

Efter verksamhetsårets slut, i mars 2019, omsattes ett av föreningens lån till en ränta på 1,73% och en bindingstid på 3 år. I samband med detta gjordes också en engångsamortering på 2 miljoner kronor.

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp
Stambyte	1995	22 723 313
Balkongombyggnad samt inglasning	2001-2002	16 371 000
Ventilationsombyggnad	2004	3 500 000
Lägenhetsdörrar	2008	2 723 890
Garagelängan	2010	956 250
Renovering fjärrvärmeanläggning	2012	3 668 854
Lekplats	2013	563 245
Grindar	2013	124 242
Spolning av stammar	2015	198 362
Markarbeten	2015	167 053
Fasadarbeten	2015	144 511
Huskropp utvändigt	2016	27 000
Fönsterbyte	2016	8 841 000

Markytor	2016	30 000
Fönsterbyte	2017	6 827 000

#### Planerat underhåll

Enligt föreningens underhållplanen ska taken på Gullmåran 1 & 2, Ringvägen 4-32 bytas. I det arbetet ska erforderliga takkompletteringar, samt snöskydd och fästen för taksäkerhet ingå. Taket ska anpassas så att installation av solceller blir möjlig. Taksäkerheten för Fibblan 3 kommer också att kompletteras.

#### Föreningens ekonomi

##### Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 3 887 949 kr.

##### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,5% från och med 1 januari 2019 och uppgår i genomsnitt till 688 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

##### Fond för yttre underhåll

I enlighet med stämmobeslut sätts 1 500 tkr av till yttre underhållsfond.

#### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	12 690 426	12 592 000	12 236 000	11 669 000
Resultat efter finansiella poster	3 887 949	-3 337 000	-6 090 000	2 288 000
Soliditet, %	8,1%	-3%	7%	23%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	673	668	649	618
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 606	1 626	1 646	1 361
Genomsnittlig skuldränta, %	2	1	1	2
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	355	643	764	309
Kassalikviditet, %	214	219	250	212

### Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	1 233 735	-	1 206 060	-3 337 422	-897 627
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-3 337 422	3 337 422	
Årets resultat				3 887 949	3 887 949
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 233 735</b>	<b>-</b>	<b>-2 131 362</b>	<b>3 887 949</b>	<b>2 990 322</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 131 362
årets resultat	3 887 948
Totalt	1 756 586
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 500 000
balanseras i ny räkning	256 586
Summa	1 756 586

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	12 690 426	12 592 217
Övriga intäkter		1 551 261	1 093 570
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 241 687</b>	<b>13 685 787</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-6 244 553	-12 592 395
Administrationskostnader	4	-1 082 110	-935 877
Löner och ersättningar	5	-813 707	-1 129 542
Avskrivningar av byggnader	6	-1 586 363	-1 858 752
Avskrivning inventarier	7	-166 125	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 892 858</b>	<b>-16 516 566</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 348 829</b>	<b>-2 830 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 976	2 852
Ränteintäkter		9 747	9 216
Räntekostnader		-473 603	-518 711
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-460 880</b>	<b>-506 643</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 887 949</b>	<b>-3 337 422</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 887 949</b>	<b>-3 337 422</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 887 949</b>	<b>-3 337 422</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	26 128 590	27 714 953
Maskiner och andra tekniska anläggningar		664 500	-
Inventarier	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>26 793 090</u>	<u>27 714 953</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	31 000	31 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>31 000</u>	<u>31 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>26 824 090</u>	<u>27 745 953</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		25 477	3 155
Övriga fordringar		33 300	116 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 005	-1
Summa kortfristiga fordringar		<u>63 782</u>	<u>119 930</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		9 908 763	5 066 388
Summa kassa och bank		<u>9 908 763</u>	<u>5 066 388</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 972 545</u>	<u>5 186 318</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>36 796 635</u>	<u>32 932 271</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		1 233 735	1 233 735
Fond yttre underhåll		-	-
Summa bundet eget kapital		1 233 735	1 233 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 131 362	1 206 060
Årets resultat		3 887 949	-3 337 422
Summa fritt eget kapital		1 756 587	-2 131 362
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 990 322</b>	<b>-897 627</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 155 101	31 459 429
Summa långfristiga skulder		29 155 101	31 459 429
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 314 664	400 000
Leverantörsskulder		627 837	164 347
Skatteskulder		21 931	46 463
Övriga skulder		98 201	83 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 588 579	1 675 769
Summa kortfristiga skulder		4 651 212	2 370 469
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 796 635</b>	<b>32 932 271</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	60
Fastighetsförbättringar	50
Balkongombyggnad	40
Tillbyggnad fastighetsskötarelokal	30
Lägenhetsdörrar	10
Fjärrvärmecentral	10
Garage	20

### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. År kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

## Not 2 Avgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	12 227 280	12 136 170
Hysesintäkter lokaler	12 112	383
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	451 034	455 664
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>12 690 426</b>	<b>12 592 217</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	322 670	410 355
Värme	2 223 221	1 957 766
Vatten	1 133 172	1 017 455
Renhållning	359 071	337 076
Försäkring	153 661	170 935
Kabel-TV	366 813	428 019
Förbrukningsmaterial	147 627	119 810
Fastighetsskötsel entreprenad	195 000	-12 500
Serviceavtal	-	227 468
Obligatoriska besiktningar	71 087	-145 534
Bevakningskostnader	10 917	14 183
Snöröjning	29 250	11 263
Städning	268 125	249 977
Övriga fastighetskostnader	-	56 383
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>5 280 614</i>	<i>4 842 656</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande reparationer	537 952	548 355
Långsiktigt underhåll		6 827 084
Reparation och underhåll inventarier	22 206	
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>560 158</i>	<i>7 375 439</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>403 781</i>	<i>374 300</i>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>6 244 553</b>	<b>12 592 395</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	199 992	-
Förvaltningskostnader övrigt	705 457	675 811
Revision	31 875	31 281
Tele- och datakommunikation	33 362	34 473
Konsultarvoden	-	130 083
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	53 672	37 856
Övriga förvaltningskostnader	57 752	26 373
<b>Summa</b>	<b>1 082 110</b>	<b>935 877</b>

## Not 5 Löner och ersättningar

### Löner och ersättningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lön fastighetsskötsel	408 968	590 629
Styrelsearvoden	66 000	111 250
Moms på fastighetsskötsel	134 612	189 677
Övriga sociala avgifter	33 564	23 025
Särskild löneskatt	4 538	5 407
Övriga personalkostnader	5 430	2 879
Arbetsgivaravgifter	160 595	206 675
<b>Summa</b>	<b>813 707</b>	<b>1 129 542</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Byggnader	12 861 345	12 861 345
Mark	588 650	588 650
Standardförbättringar	39 093 312	39 093 312
Tillbyggnad fastighetsskötarlokal	1 250 781	1 250 781
Lägenhetsdörrar	2 723 890	2 723 890
Garagelängan	956 250	956 250
Värmeanläggning	3 668 854	3 668 854
Summa anskaffningsvärden	61 143 082	61 143 082
<b>Avskrivningar:</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 428 129	-31 569 377
Årets avskrivning byggnad	-1 586 363	-1 858 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 014 492	-33 428 129
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 128 590</b>	<b>27 714 953</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	116 000 000	116 000 000
Mark	2 630 000	2 630 000
Summa taxeringsvärden	118 630 000	118 630 000

## Not 7 Inventarier och maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 429 985	1 429 985
-Nyanskaffningar	830 625	
-Avyttringar och utrangeringar	-989 854	
Vid årets slut	1 270 756	1 429 985
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 429 985	-1 429 985
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	989 854	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-166 125	
Vid årets slut	-606 256	-1 429 985
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>664 500</b>	<b>-</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 000	31 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 000</b>	<b>31 000</b>

**Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut**

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>
Stadshypotek	1,64%	2022-01-30	3 350 000	3 350 000
Stadshypotek	1,15%	2021-09-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,28%	2021-01-30	6 401 756	-
Stadshypotek	2,89%	2018-01-30	-	6 633 844
Swedbank AB	1,25%	Rörligt	-	75 000
Stadshypotek	1,08%	2020-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,49%	2020-01-30	3 819 925	3 867 945
Stadshypotek	1,25%	2020-01-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,34%	2019-10-30	2 248 084	2 282 640
Stadshypotek	1,44%	2019-03-01	4 000 000	4 000 000
			<b>31 469 765</b>	<b>31 859 429</b>

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

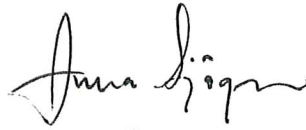
**Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	44 179 000	44 179 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 179 000</b>	<b>44 179 000</b>

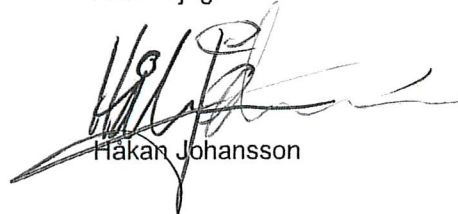
## Underskrifter

Värnamo 2019-03-15

  
Thomas Håkansson

  
Anna Sjögren

  
Göran Forsblad

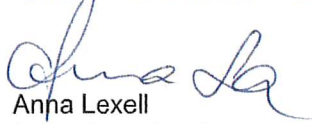
  
Håkan Johansson

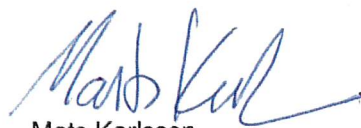
  
Munira Zahirovic

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-

Grand Thornton Sweden AB

  
Anna Lexell  
Auktoriserad revisor

  
Mats Karlsson  
Föreningsvald revisor

# Revisors rapport

Till årsstämman i Bostadsrättsförening Rörestorpshus nr 1,  
org.nr. 728000-1517

I egenskap av föreningsvald revisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Rörestorpshus nr 1 för räkenskapsåret 2018. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Värnamo 2019-03-14



Mats Karlsson

Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörestorps hus nr 1  
Org.nr. 728000-1517

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörestorps hus nr 1 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 Bostadsrättsföreningen Rörestorpshus nr 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Revisorns 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 ersättningskyldighet 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.

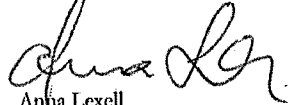
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, viktiga 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.

Jönköping den 22 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB



Anha Lexell

Auktoriserad revisor