

Brf Östertull 3
Org nr 769620-9449

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Johan Jansson	Ordförande	2020
Mikael Klingstedt	Ledamot	2021
Peter Sandberg	Ledamot	2021
Annelie Östman	Ledamot	2020
Dag Säfvestad	Suppleant	2020
Erik Selmanovic	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2018-05-11.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (46 500 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Kicki Wångemark Qvist och Maria Magnusson.

Föreningen har den 13 januari 2011 förvärvat fastigheten Ludolf 4 i Västerås kommun. Lagfart erhöles den 7 september 2011. Byggår och värdeår 2011.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i två och sex våningar med totalt 49 lägenheter, total boarea ca. 3 512 m². Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser, varav 25 i garageplatser i gemensamhetsanläggning och 24 biluppställningsplatser i parkeringshus. Föreningen har även två MC-platser i gemensamhetsanläggning.

I fastigheten finns cykelrum, stådrum, fastighetsförråd, rullstolsförråd och barnvagnsförråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har sex bostadsrätt överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. Styrelsen har tecknat bostadsrättsförsäkring kollektivt för samtliga lägenheter. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med fastställt värdeår.



Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Ludolf 1, 2 och 3 (Mimer, Brf Östertull 1 och Brf Östertull 2).

Gemensamhetsanläggning GA:1 omfattar infart till garage, garageport och kommunikationsytor inom underjordiskt garage.

Gemensamhetsanläggning GA:2 omfattar gemensam gård bestående av kör-, gång- och grönytor samt cykelparkering, med tillhörande anordningar såsom belysning samt dagvattenledningar med tillhörande brunnar för avvattning av den gemensamma gården.

Gemensamhetsanläggning GA:3 omfattar garage med 35 parkeringsplatser inkl. tillhörande anläggningar såsom belysning samt värme- och ventilationsanläggning för uppvärmning/ventilation av det gemensamma garaget.

Kostnaderna för anläggningarnas drift fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Fastighet	GA:1	GA:2	GA:3
Ludolf 1	22	-	-
Ludolf 2	37	66	-
Ludolf 3	10	27	10
Ludolf 4	25	49	25
Summa andelstal	94	142	35

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt till gångväg via trappa till förmån för fastigheten Ludolf 2.

Föreningens fastighet har servitut avseende rätt att behålla, underhålla och förnya dräneringsledningar med tillhörande brunnar i ledningarnas faktiska läge belastande fastigheten Ludvig 24.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med MARK om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2020.
- Under året har föreningen amorterat i enlighet med överenskommen amorteringsplan.
- Avsättning till yttre fond har gjorts med 154 575 kr.
- Fortsatt arbete med att förbättra i trädgården.
- Fortlöpande åtgärder och underhåll gällande teknisk förvaltning.
- Styrelsen har under året börja utreda ev. installation/inköp av solceller på våra tak.
- Styrelsen har under året börja utreda vad det innebär att byta från 20A-säkring till 16A-säkring för våra medlemmar.
- Styrelsen har under året börja utreda ev. tillbyggnad av skärmtak vid entréer som idag inte har tak.
- Styrelsen har tillsammans med Brf Östertull 1 och 2 beslutat att utöka bevakningen (Avarn Security) i garaget under nattetid. Besöken sker 6 ggr per dygn alla dagar i veckan
- Styrelsen har beslutat att Avarn Security även ska bevaka våra trapphus under nattetid för att skapa en tryggare miljö. Besöken sker 2 ggr per dygn alla dagar i veckan.
- MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.



Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	2 656 606	2 506 653	2 460 963	2 636 843
Resultat efter finansiella poster	kr	-70 465	-605 668	-106 327	-213 519
Soliditet	%	72	72	72	71
Likviditet	%	530	397	432	368
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	611	611	611	611
Låneskuld per totala kvm	kr	6 843	6 889	6 935	7 118
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	42	42	38	39
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	40 003 000	37 472 000	941 913	-991 361	-605 668
Reservering till yttre fond			154 575	-154 575	
Ianspråktagande av yttre fond			-420 147	420 147	
Balansering av föregående års resultat				-605 668	605 668
Årets resultat					<u>-70 465</u>
Belopp vid årets utgång	40 003 000	37 472 000	676 341	-1 331 457	-70 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 331 457
Årets resultat	-70 465
	<hr/>
	-1 401 922

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (enligt föreningens uppdaterade stadgar)	156 546
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-169 331
I ny räkning balanseras	-1 389 137
	<hr/>
	-1 401 922

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-70 465
Dispositioner	12 785
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-57 680

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	663 556
---	---------



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 656 606	2 506 653
Summa rörelseintäkter		2 656 606	2 506 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 024 725	-1 137 336
Periodiskt underhåll	4	-169 331	-420 147
Ovriga externa kostnader	5	-189 652	-186 307
Arvoden och personalkostnader	6	-61 110	-59 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-923 250	-923 250
Summa rörelsekostnader		-2 368 068	-2 726 441
Rörelseresultat		288 538	-219 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 422	7 312
Räntekostnader		-371 425	-393 192
Summa finansiella poster		-359 003	-385 880
Resultat efter finansiella poster		-70 465	-605 668
Årets resultat		-70 465	-605 668
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-70 465	-605 668
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		169 331	420 147
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-156 546	-154 575
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-57 680	-340 096

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	103 257 587	104 180 837
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>103 257 587</u>	<u>104 180 837</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	387 798	581 697
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>387 798</u>	<u>581 697</u>
Summa anläggningstillgångar		103 645 385	104 762 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 664
Övriga fordringar	10	236 135	215 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 107	120 491
Klientmedel i SHB		3 037 818	2 210 541
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 395 060</u>	<u>2 550 279</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	3
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>3</u>
Summa omsättningstillgångar		3 395 060	2 550 282
Summa tillgångar		107 040 445	107 312 816

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		77 475 000	77 475 000
Fond för yttre underhåll		676 341	941 913
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		78 151 341	78 416 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 331 458	-991 361
Årets resultat		-70 465	-605 668
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 401 923	-1 597 029
Summa eget kapital		76 749 418	76 819 884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	29 650 000	29 850 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		29 650 000	29 850 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		52 024	68 206
Skatteskulder		0	5 314
Övriga skulder	13	5 508	16 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		383 495	352 907
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		641 027	642 932
Summa eget kapital och skulder		107 040 445	107 312 816

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år (t.o.m år 2111)
Dörrautomatik	15 år (t.o.m. år 2029)
Målning balkongtak	10 år (t.o.m. år 2025)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 145 984	2 145 984
Hyror garage	342 020	343 890
Vattenavgifter	51 306	57 936
Kabel-TV avgifter	127 008	127 008
Övriga intäkter	9 258	15 087
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 675 576	2 689 905
Avgiftsfri månad	0	-178 832
Hysesförluster vakanser garage	-18 970	-4 420
Summa nettoomsättning	<u>2 656 606</u>	<u>2 506 653</u>

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	158 831	131 897
Reparationer, löpande underhåll	139 674	268 401
Elavgifter	136 852	138 411
Uppvärmning	184 851	183 995
Vatten och avlopp	58 309	70 912
Renhållning	81 033	77 945
Försäkringar	36 707	35 176
Avgift till gemensamhetsanläggning	18 104	17 994
Kabel-TV / Internet	129 352	129 885
Övriga fastighetskostnader	25 480	24 738
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 532	57 982
Summa driftskostnader	<u>1 024 725</u>	<u>1 137 336</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Installation av ledbelysning	169 331	0
Installation av passagesystem	0	360 145
Stamspolning	0	33 750
OVK besiktning	0	26 252
Summa periodiskt underhåll	<u>169 331</u>	<u>420 147</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Hyra av parkeringshus Q-park	74 597	66 382
Kommunikation	2 580	6 999
Revision	12 200	11 900
Föreningsmöten	5 300	4 776
Ekonomisk och administrativ förvaltning	75 055	73 830
Övriga förvaltningskostnader	6 720	8 838
Konsultarvoden	6 875	7 500
Övriga externa tjänster	6 325	6 082
Summa övriga externa kostnader	<u>189 652</u>	<u>186 307</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	46 500	44 500
Arvode övrigt	0	700
Sociala kostnader	14 610	14 201
Summa arvoden, personalkostnader	<u>61 110</u>	<u>59 401</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 327	7 266
Övriga ränteintäkter	95	46
Summa finansiella intäkter	<u>12 422</u>	<u>7 312</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 607 707	88 607 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 607 707	88 607 707
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 776 870	-3 853 620
Årets avskrivningar	-923 250	-923 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 700 120	-4 776 870
Utgående planenligt värde	<u>82 907 587</u>	<u>83 830 837</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 350 000	20 350 000
Utgående planenligt värde	20 350 000	20 350 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>103 257 587</u>	<u>104 180 837</u>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 182 000	51 525 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	14 000 000
	<hr/>	<hr/>
	67 982 000	65 525 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	65 800 000	63 000 000
Lokaler	2 182 000	2 525 000
	<hr/>	<hr/>
	67 982 000	65 525 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående värde	581 697	775 596
- Avgår kortfristig del - investeringsmoms	-193 899	-193 899
	<hr/>	<hr/>
Utgående värde	387 798	581 697

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	13	13
Skattefordringar	1 857	0
Övriga fordringar	234 265	215 570
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>236 135</u>	<u>215 583</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,02	2021-12-22	9 937 500
Swedbank Hypotek	1,08	2020-02-25	10 325 000
Swedbank Hypotek	1,64	2022-03-25	9 587 500
Summa			29 850 000
Avgår kortfristig del			-200 000
Summa skulder till kreditinstitut			29 650 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			28 850 000

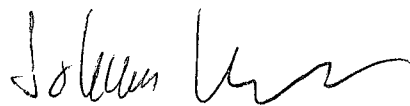
Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 525 000	32 525 000
Summa ställda säkerheter	32 525 000	32 525 000

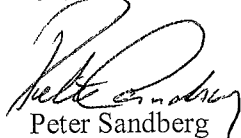
Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	5 508	16 445
Skulder till MBF	0	60
Summa övriga kortfristiga skulder	5 508	16 505

Västerås 2020-02-26



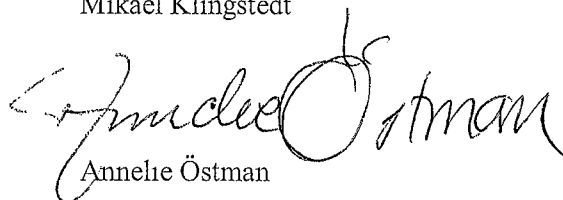
Johan Jansson
Ordförande



Peter Sandberg



Mikael Klingstedt



Annelie Östman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östertull 3, org.nr 769620-9449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östertull 3 för år 2019.

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 2019 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.

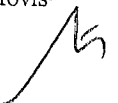
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 formåga 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 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 Östertull 3 för år 2019 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 rakenskapsåret.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedomning 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 stallning 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 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.

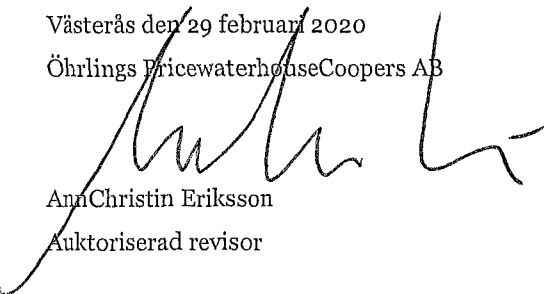
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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



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 provar 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 bostadsrattslagen.

Västerås den 29 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Christin Eriksson

Auktoriserad revisor