

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Syrenen**

733600-0067

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Syrenen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31, föreningens 58:e verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

### Föreningens byggnad

Föreningen är ägare till fastigheten Syrenen 2 med adress Stora Trädgårdsgatan 2 A-E och Allén 4 Västervik där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1959.

### Lägenhetsfördelning

Totalt 64 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

6 st	5 rum och kök
3 st	4 rum och kök
14 st	3 rum och kök
29 st	2 rum och kök
12 st	1 rum och kök

### Lokaler

1 st lokal upplåten med bostadsrätt

### Inom föreningen uthyres:

6 st garage  
8 st bilplatser med tak  
5 st bilplatser utan tak

Bostadsyta: 4 136,7 kvm  
Lokalyta: 139,2 kvm  
Tomtyta: 3 866,0 kvm

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en hobbylokal som medlemmarna kan disponera.

**Fastighetsförsäkringen**, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

### Förvaltning

BÅ Fastighetsservice AB har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten enligt avtal. LRF Konsult AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.



## Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 jan 2018 med 10 kr/kvm och år, och den 1 april 2018 med 40 kr per bostadsrätt och månad i samband med dörrbyte. Det innebär en genomsnittlig årsavgift på 619 kr/kvm lägenhetsyta och år, inkl. värmekostnad med 139 kr.

## Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

### Underhåll

Byte av lägenhetsdörrar samt källardörrar har utförts under året. Den totala kostnaden uppgick till 1.113.075 kr och finansierades med ett nytt lån. Lånet är bundet i 5 år till räntan 1,7%.

Två nya torktumlare har inköpts till tvättstugan.

Nya namn- och anslagstavlor har anskaffats och monterats i entréerna.

Två av ventilationsfläktarna på taket samt en fläktmotor har bytts ut

En ny energideklaration har upprättats. Det är föreningens ansvar att se till att det finns en aktuell energideklaration för fastigheten. Energideklarationen gäller i 10 år.

### Övrigt

Bostadsrättshavaren i en av butikslokalerna (nr 7057) ansökte om att få bygga om lokalen till bostad. Bygglov beviljades av kommunen och ombyggnaden godkändes av styrelsen. Arbetet utfördes i början av året och från och med den 1 april 2018 är bostadsrätten lägenhet nr 57 med andelstalet 2,17.

På grund av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar måste föreningens stadgar uppdateras. Första beslutet om ändring av stadgarna togs enhälligt vid den ordinarie föreningsstämman 2018. Eftersom stadgeändringen kräver beslut vid två föreningsstämmor kommer ärendet att tas upp vid den ordinarie föreningsstämman 2019.

## Medlemsinformation

### Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	77
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	78

Tio bostadsrätter har överlåtits under året.

### Styrelse

Bo Rosengren	ordförande
Marianne Carlsson	ledamot
Anette Johanson	sekreterare
Åke Johansson	ledamot
Eva-Lena Ernstson	ledamot

### Styrelsesuppleant

Bo Hagman

### Revisor

Kristina Anderson, PwC

### Revisorssuppleant

Camilla Skogsberg, PwC

### Valberedning

Elisabeth Linder

## Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018.

Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden under året.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 830	2 776	2 782	2 728	2 690
Värmeförbrukning, MWh	714	715	717	698	678
Värmekostnad	594	586	594	537	534
Resultat efter finansiella poster	318	463	332	80	213
Total låneskuld	14 862	13 978	14 278	14 602	14 913
Låneskuld, kr/kvm	3 476	3 269	3 339	3 415	3 488
Soliditet (%)	14	13	11	9	8

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Total</b>
Belopp vid årets ingång	363 463	715 000	753 080	463 311	2 294 854
Disposition av föregående års resultat		400 000	63 311	-463 311	
Årets resultat				317 594	317 594
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>363 463</b>	<b>1 115 000</b>	<b>816 391</b>	<b>317 594</b>	<b>2 612 448</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	816 391
årets vinst	317 594
	<b>1 133 985</b>
disponeras så att	
till underhållsfonden överföres	300 000
i ny räkning överföres	833 985
	<b>1 133 985</b>

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 115 000
Uttag under året	0
Ny överföring	300 000
Utgående behållning	1 415 000

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 830 226 <b>2 830 226</b>	2 776 072 <b>2 776 072</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 659 161	-1 454 622
Övriga externa kostnader	4	-177 761	-183 297
Personalkostnader	5	-85 195	-83 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 808	-301 488
		<b>-2 268 925</b>	<b>-2 023 280</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>561 301</b>	<b>752 792</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-243 707	-289 489
		<b>-243 707</b>	<b>-289 481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>317 594</b>	<b>463 311</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>317 594</b>	<b>463 311</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	7	16 494 644	15 728 377
--------------------	---	------------	------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		1 138	1 120
Övriga fordringar	8	6 804	6 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	252 892	59 968
		<b>260 834</b>	<b>67 892</b>

<b><i>Kassa och bank</i></b>	10	1 654 824	1 224 015
------------------------------	----	-----------	-----------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 915 658</b>	<b>1 291 907</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 410 302</b>	<b>17 020 284</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

*ok*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		363 463	363 463
Fond för yttre underhåll		1 115 000	715 000
		<b>1 478 463</b>	<b>1 078 463</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		816 391	753 080
Årets resultat		317 594	463 311
		<b>1 133 985</b>	<b>1 216 391</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 612 448</b>	<b>2 294 854</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11		
	12	14 540 244	13 679 904
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	321 660	297 660
Leverantörsskulder		363 065	156 650
Medlemmarnas reparationsfond	13	351 499	349 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	221 386	241 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 257 610</b>	<b>1 045 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 410 302</b>	<b>17 020 284</b>

✍



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan åren.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna beträffande avskrivningar av byggnad ändrats, vilket innebär att komponentavskrivningar tillämpas.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 120 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	90 år
Rörstammar / VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Hissar	65 år
Balkonger	50 år
Värmeanläggning	50 år
EI	25 år
Ventilation	25 år
Dörrar	50 år

### Nyckeltalsdefinitioner


#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning. 



## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 537 085	2 427 726
Årsavgifter lokaler	119 378	170 076
Överföring till medlemmarnas inre fond	-41 973	-42 759
Elavgifter	147 912	149 287
Hysesintäkter garage/P-platser	52 150	54 100
Övriga intäkter	15 674	17 642
	<b>2 830 226</b>	<b>2 776 072</b>

## Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	167 831	164 217
Yttre skötsel vinter	6 208	2 854
Yttre skötsel sommar	157	1 149
Energideklaration	16 480	0
Underhåll och reparation tvättstuga	44 215	0
Underhåll gemensamma utrymmen	47 770	525
Reparation porttelefoner	0	12 717
Underhåll och reparation ventilation	74 882	0
Underhåll och reparation hissar	104 202	87 321
Underhåll och reparation tak	2 881	1 386
Underhåll och reparation el	12 906	2 159
Övriga reparationer och underhåll	54 257	51 778
Förbrukningsmaterial	3 863	3 108
Elkostnader	181 962	183 874
Fjärrvärme	594 034	586 340
Vattenavgifter	124 469	120 238
Avfall / återvinning	68 111	71 970
Försäkringar	48 566	49 375
Kabel-TV	19 458	19 440
Fastighetsavgift	82 960	82 960
Övriga kostnader	3 949	13 211
	<b>1 659 161</b>	<b>1 454 622</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Telekommunikation	14 490	13 880
Revisionsarvode	10 625	10 000
Ekonomisk förvaltning	143 175	139 246
Bankkostnader	2 841	7 391
Övriga kostnader	6 630	12 780
	<b>177 761</b>	<b>183 297</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvoden/ersättningar till styrelse	69 250	67 700
Sociala kostnader	15 945	16 173
	<b>85 195</b>	<b>83 873</b>

### Not 6 Räntekostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Räntekostnad fastighetslån	243 707	289 489
	<b>243 707</b>	<b>289 489</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 399 245	21 399 245
Inköp	1 113 075	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 512 320</b>	<b>21 399 245</b>
Ingående avskrivningar	-5 670 868	-5 369 380
Årets avskrivningar	-346 808	-301 488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 017 676</b>	<b>-5 670 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 494 644</b>	<b>15 728 377</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 730 000	18 730 000
Taxeringsvärden mark	7 206 000	7 206 000
	<b>25 936 000</b>	<b>25 936 000</b>

2002: Stam- och ventilationsbyten samt badrumsrenovering  
2010-2011: Hissar, fasadrenovering samt förbättring ventilation  
2018: Lägenhets- och källardörrar

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	376	376
Skattefordringar	6 428	6 428
	<b>6 804</b>	<b>6 804</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar	55 306	53 764
Telenor	4 866	4 860
Försäkringsersättning (skada hissar)	190 900	0
Upplupna intäkter övrigt	1 820	1 344
	<b>252 892</b>	<b>59 968</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	1 000	1 000
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	1 653 824	1 223 015
	<b>1 654 824</b>	<b>1 224 015</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	16 550 000	16 550 000
	<b>16 550 000</b>	<b>16 550 000</b>

### Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2018:	Konvertering:
Stadshypotek 271090	1 041 838	1,38%	54 120	2021-12-30
Stadshypotek 272600	782 976	1,50%	16 144	2022-04-30
Stadshypotek 269965	3 000 000	1,16%	0	2021-09-30
Stadshypotek 257225	3 591 984	2,06%	112 252	2019-09-30
Stadshypotek 275561	4 133 427	1,70%	91 852	2022-12-30
Stadshypotek 272577	1 129 679	1,50%	23 292	2022-04-30
Stadshypotek 275931	1 182 000	1,70%	18 000	2023-01-30
Summa:	14 861 904 kr		315 660 kr	

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 13 253 604 kr

### Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	349 574	354 015
Uttag under året	-40 048	-47 200
Årets överföring	41 973	42 759
	<b>351 499</b>	<b>349 574</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 853	7 600
Övriga upplupna kostnader	7 449	7 449
Förutbetalda årsavgifter och hyror	205 084	226 593
	<b>221 386</b>	<b>241 642</b>

Västervik den 11 februari 2019



Bo Rosengren



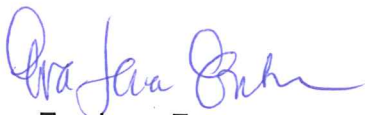
Marianne Carlsson



Anette Johanson



Åke Johansson



Eva-Lena Ernstson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-11



Kristina Anderson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Syrenen, org.nr 733600-0067

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenen för år 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 31 december 2018 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 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Syrenen för år 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 11 mars 2019



Kristina Anderson

Godkänd revisor