

Årsredovisning
för
Brf Tinnerbäcks läge

769629-1678

Räkenskapsåret

2018

4 8

Styrelsen för Brf Tinnerbäcks läge, med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks läge i Linköping kommun, bildades den 17 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 26 november 2014.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Elitsporten 4 i Linköpings kommun.

Föreningens byggnad består av 37 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är 3 408 kvm.

Föreningen har också 37 öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 17 oktober 2016. Garantitiden är fem år och löper fram till den 17 oktober 2021.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019. Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen gällande fastighetsförvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2020.



Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar; GA:4 avseende väg med tillhörande körbana, trottoar, belysning och tillhörande ledningar samt GA:5 avseende markparkering inklusive träd med tillhörande skyddsanordningar och tillhörande ledningar.

Anläggningarna förvaltas som delägarförvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Sederström Magnus Johansson Per Forsell, avgick i dec 2018 Marwa Shabo Charlotta Björklund Thomas Lampe
Suppleanter	Ulf Heineman Georgios Serakis

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Kurt Mirdell Malin Eriksson Andreas Brage
----------------	---

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp (45 500 kr) exkl sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 4 mars 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Värdeåret är fastställt till 2016.

Underhållsplan

Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan. Det finns för närvarande inget planerat underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 är föreningens första hela verksamhetsår. Föregående år omfattade 11 månader.

I maj gjordes en omläggning av huvudledningarna till lägenhetscentralerna så att de numera är uppdelade på fyra centraler per utgående grupp istället för tidigare åtta centraler per utgående grupp. Omläggningen gjordes för att belastningen på elnätet orsakade återkommande strömavbrott och den genomfördes som garantiåtgärd.

Garantibesiktning (2 år) av Tinnerbäcks läge, för entreprenaden i dess helhet, genomfördes 2018-10-09 och 2018-10-10. Förutom vattenskador orsakade av läckage från terrassbjälklaget förekom även smärre sprickor i väggar och tak i stort sett alla lägenheter. Några lägenheter har problem med elförsörjning till handdukstorkar och flera balkongdörrar behöver justeras.

Bildandet av gemensamhetsanläggningarna GA:4 och GA:5 har slutförts i november 2018. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas som delägarförvaltning mellan Brf Ekkällan, Brf Ekkällan 3 och Brf Tinnerbäcks läge. Brf Tinnerbäcks läges andel är av GA:4 26 % och av GA:5 41 %.

För yttre fastighetsskötsel av gemensamhetsanläggningarna har bostadsrättsföreningarna gemensamt tecknat avtal med FF Fastighetsservice gällande från och med 2018-12-01 till 2020-12-31, med 6 månaders skriftlig uppsägning före avtalstidens utgång. Avtalet förlängs därefter automatiskt med ett år i taget ifall ingen uppsägning sker. Föreningen har fram till tecknat avtal inte haft någon kostnad för skötsel av gemensamhetsytorna.

Avtal har tecknats med SEB avseende internetbanken för företag.

Under året har en extra amortering på 500 000 kr gjorts på fastighetens lån.

Preliminära avgifter för förbrukning av hushållsel och varmvatten har under året reglerats mot avgifter för verklig förbrukning fram till april 2018. Återstående reglering för 2018 genomförs i januari och april 2019.

Under 2018 har bland annat rutinbeskrivningar upprättats för den nya dataskyddsförordningen, GDPR, för föreningens systematiska brandskyddsarbete samt upprättande av en ekonomipolicy för föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 64 (65) medlemmar. Under året har sex (två) medlemmar tillträtt samt att sju (sju) medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (två) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	2 357	2 161
Resultat efter finansiella poster	69	205
Soliditet (%)	73,40	72,97
Årets resultat exkl avskrivningar	1 056	1 125
Fastighetslån/kr/kvm	10 651	10 786
Årsavgifter/kr/kvm	633	633

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 806 174	25 268 826	30 195		204 948	101 310 143
Disposition av föregående års resultat			103 000	101 948	-204 948	0
Årets resultat					68 676	68 676
Belopp vid årets utgång	75 806 174	25 268 826	133 195	101 948	68 676	101 378 819

5 10

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	101 948
årets vinst	68 676
	170 624

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	103 000
i ny räkning överföres	67 624
	170 624

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

⚡

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 357 100	2 161 125
Övriga rörelseintäkter		147 869	133 951
Summa rörelseintäkter		2 504 969	2 295 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-905 139	-707 037
Övriga externa kostnader	4	-78 413	-61 379
Personalkostnader	5	-52 772	-45 038
Avskrivningar	6	-1 007 990	-923 991
Summa rörelsekostnader		-2 044 314	-1 737 445
Rörelseresultat		460 655	557 631
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 979	-352 683
Summa finansiella poster		-391 979	-352 683
Resultat efter finansiella poster		68 676	204 948
Årets resultat		68 676	204 948

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	136 293 019	137 301 009
Summa materiella anläggningstillgångar		136 293 019	137 301 009
Summa anläggningstillgångar		136 293 019	137 301 009
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 385	1 600
Övriga fordringar	7	1 681 004	1 489 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 909	54 536
Summa kortfristiga fordringar		1 823 298	1 545 915
Summa omsättningstillgångar		1 823 298	1 545 915
SUMMA TILLGÅNGAR		138 116 317	138 846 924

48

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 075 000	101 075 000
Fond för yttre underhåll		133 195	30 195
Summa bundet eget kapital		101 208 195	101 105 195
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		101 948	0
Årets resultat		68 676	204 948
Summa fritt eget kapital		170 624	204 948
Summa eget kapital		101 378 819	101 310 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	34 700 000	36 300 000
Summa långfristiga skulder		34 700 000	36 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 600 000	700 000
Leverantörsskulder		94 780	90 980
Övriga skulder		73 369	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	269 349	445 801
Summa kortfristiga skulder		2 037 498	1 236 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 116 317	138 846 924

4 8

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

68 676

204 948

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

1 007 990

923 991

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 076 666

1 128 939

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-305 625

11 643

Förändring av kortfristiga fordringar

90 966

106 118

Förändring av leverantörsskulder

3 800

70 593

Förändring av kortfristiga skulder

1 001 139

16 984

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 866 946

1 334 277

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 600 000

-374 116

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 600 000

-374 116

Årets kassaflöde

266 946

960 161

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 413 745

453 584

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 680 691

1 413 745

4 15

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2017.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 157 300	1 977 525
Parkeringsplatser	199 800	183 600
	2 357 100	2 161 125

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	113 485	94 674
Trädgårdsskötsel	9 824	6 175
Snöröjning/sandning	32 659	5 981
Hisskostnader	9 360	8 580
Reparationer	4 028	800
El	223 868	189 222
Värme	196 952	154 471
Vatten och avlopp	61 654	57 372
Avfallshantering	69 163	59 327
Försäkringskostnader	22 379	20 839
Kabel-tv	110 636	46 078
Serviceavtal	43 126	21 563
Förbrukningsinventarier	5 788	40 052
Förbrukningsmaterial	2 217	1 902
	905 139	707 036

4

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Datorkommunikation	6 189	1 688
Hemsida	2 514	0
Föreningsgemensamma kostnader	4 538	5 085
Revisionsarvode	7 250	0
Ekonomisk förvaltning	51 752	47 898
Bankkostnader	2 000	1 833
Konsultarvoden	0	2 075
Övriga poster	4 170	2 800
	78 413	61 379

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	40 620	34 500
Sociala avgifter	12 152	10 538
	52 772	45 038

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 799 000	100 799 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 799 000	100 799 000
Ingående avskrivningar	-923 991	0
Årets avskrivningar	-1 007 990	-923 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 931 981	-923 991
Ingående anskaffningsvärden mark	37 426 000	37 426 000
Utgående anskaffningsvärden mark	37 426 000	37 426 000
Utgående redovisat värde	136 293 019	137 301 009

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	313	-171
Avräkningskonto förvaltare	1 680 691	1 413 745
Fordran hos entreprenör	0	76 205
	1 681 004	1 489 779

4 8

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsarvode	7 644	7 090
Tv, bredband, telefoni	9 782	9 216
Förvaltningskostnader	13 760	38 230
Fastighetstjänster	25 722	0
	56 908	54 536

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 8322	0,77	2019-01-11	8 800 000	9 300 000
SEB 8357	0,83	2019-01-28	9 300 000	9 300 000
SEB 8454	1,11	2020-01-28	9 100 000	9 200 000
SEB 8497	1,58	2022-01-28	9 100 000	9 200 000
Avgår kortfristig del			-1 600 000	-700 000
			34 700 000	36 300 000

Kortfristig del består av löpande amortering på 200 000 kr och amortering på lån som ska sättas om under 2019 med 1 400 000 kr.

Förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen: 34 700 000 kr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	4 047	2 130
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbetalda avgifter och hyror	140 478	337 959
Fastighetsel	23 751	24 400
Fjärrvärme	27 295	25 683
Avfallskostnader	7 330	4 742
Vatten- och avlopp	5 458	5 480
Snöröjning	0	5 981
Serviceavtal	21 563	0
	269 348	445 801

4 15

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	37 200 000	37 200 000
	37 200 000	37 200 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens lån med villkorsändring 2019-01-28 har satts om med en fast ränta, Stibor 90 dagar (365/360), med räntesats på 0,86 %.

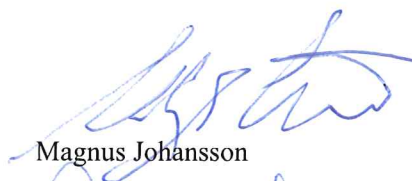
I samband med omsättning av föreningens lån har föreningen även gjort en extra amortering på 1 400 000 kr.

Preliminära avgifter för hushållsel och varmvatten har ändrats för 2019. Avgiften för hushållsel har sänkts från 50 kr/m² och år till 43 kr/m² och år. Avgiften för varmvatten har sänkts från 22 kr/m² och år till 14 kr/m² och år.

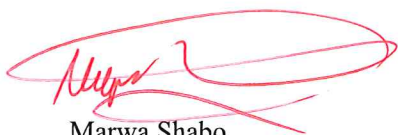
Linköping 2019-04-11



Anders Sederström



Magnus Johansson



Marwa Shabo



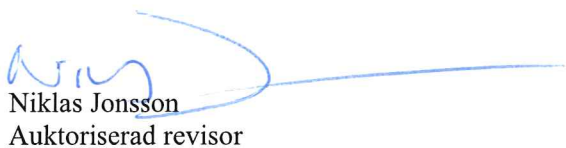
Charlotta Björklund



Thomas Lampe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Läge, org.nr. 769629-1678.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Läge 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 Tinnerbäcks Läge 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 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 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor