



Årsredovisning 2018

Brf Palternackan 5 i Gamla Enskede

Org. 769618-2075

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede
Sockenvägen 402, 122 63 Enskede

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I februari 2009 tecknades ett avtal som innebar att Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB (HEFAB), av NCC beställde en totalentreprenad av 47 st. lägenheter, parkeringsplats och garage. Projektet fick namnet BRF Palsternackan 5. Vid tidpunkten för nuvarande styrelses övertagande 2011 fanns tre lägenheter som var osålda. Dessa köptes av HEFAB och administrerades av ett dotterbolag till HEFAB. Våren 2012 såldes dessa till nya medlemmar i föreningen och samtliga lägenheter är sedan dess sålda och inflyttade.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 912 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 23 parkeringsplatser och 16 garage.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte kompressor till värmepump	2017
Monterat galler under trappan i källarplanet i tre portar, Sockenvägen 398-402	2017
OVK med efterföljande arbeten	2017
Målning fasad/sophus	2016
Träbeklätt gavlar på balkonger	2013
Infällda koddosor via portar	2013

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal 2018 med Delagott Förvaltning AB. Trädgårdsskötsel sköts sedan 2014 av Swed Mark & Park AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-06-17. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 78 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 79. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Erixon	ledamot/ordf.
Erik Thorén	ledamot/kassör
Lars Kindblad	ledamot/sekr.
Jens Munkhammar	ledamot
Anna Hävner	ledamot
Viveca Kleebinder	suppleant
Lars Andersson	suppleant
Mira Delgado	suppleant
(avgått p.g.a. flytt)	

Till **revisor** har Grant Thornton Sweden AB valts, med Josef Hagsten som huvudansvarig revisor.

Valberedningen består av Allan Nyrén och Gunilla Nilson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökade driftkostnader. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt

finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på lånen med 600 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har 2018-01-01 höjts med 269 kr per mån och lägenhet vilket motsvarar kostnadsökning då föreningen tecknade gruppavtal med Telia om TV-utbud, bredband och IP-telefoni.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Underhållsspolning av samtliga avlopp	45
Installerad av dörrautomatik	32

Det finns inget planerat underhåll budgeterat för 2019. Till framtida planerat underhåll samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under året planeras investeringar för individuell mätning och debitering av el för 130 920 kr och installation av laddstolpar i garaget för 195 605 kr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 400 000	597 219	-3 103 522	9 125	145 902 822
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		255 000	-255 000		
Inspråktagande yttre fond		-109 000	109 000		
Balanseras i ny räkning			9 125	-9 125	
Årets resultat				-85 058	-85 058
Belopp vid årets utgång	148 400 000	743 219	-3 240 397	-85 058	145 817 764

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 896	2 822	2 840	2 840	2 858
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-85	9	222	-507	-471
Soliditet, %	78,2	78,0	77,8	77,1	77,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	621	654	654	654
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 228	10 382	10 535	10 918	10 966
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 935	37 935	37 935	37 935	37 935
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,52	1,51	1,60	3,12	3,34
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,6	21,8	22,1	22,8	22,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 240 398
Årets resultat	-85 058
	<hr/>
	-3 325 456
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	255 000
I ny räkning överföres	-3 580 456
	<hr/>
	-3 325 456

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 895 820	2 822 319
Summa rörelsens intäkter		2 895 820	2 822 319
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 400 424	-1 208 880
Övriga externa kostnader	4	-121 642	-135 658
Personalkostnader	5	-72 663	-74 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-774 967	-774 967
Summa rörelsens kostnader		-2 369 696	-2 193 626
Rörelseresultat		526 124	628 693
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-611 182	-619 568
Summa finansiella poster		-611 182	-619 568
Resultat efter finansiella poster		-85 058	9 125
Årets resultat		-85 058	9 125

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	185 247 805	186 022 772
Summa materiella anläggningstillgångar		185 247 805	186 022 772
Summa anläggningstillgångar		185 247 805	186 022 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	500
Övriga fordringar		10 573	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 527	42 946
Summa kortfristiga fordringar		48 100	43 446
Kassa och bank		1 193 804	977 578
Summa omsättningstillgångar		1 241 904	1 021 024
SUMMA TILLGÅNGAR		186 489 709	187 043 796

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	148 400 000	148 400 000
Fond för yttre underhåll	743 219	597 219
Summa bundet eget kapital	149 143 219	148 997 219
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 240 398	-3 103 523
Årets resultat	-85 058	9 125
Summa fritt eget kapital	-3 325 456	-3 094 398
Summa eget kapital	145 817 763	145 902 821
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	39 412 500	40 012 500
Summa långfristiga skulder	39 412 500	40 012 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	600 000	600 000
Leverantörsskulder	67 672	77 326
Aktuell skatteskuld	83 155	41 342
Övriga skulder	81 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 427 369	409 807
Summa kortfristiga skulder	1 259 446	1 128 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	186 489 709	187 043 796

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	526 124	628 693
Avskrivningar	774 967	774 967
Erlagd ränta	-611 182	-619 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	689 909	784 092
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	500	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 154	-162
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-9 654	-79 525
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	140 625	175 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	816 226	880 329
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Förändring av likvida medel	216 226	280 329
Likvida medel vid årets början	977 578	697 249
Likvida medel vid årets slut	1 193 804	977 578

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år eller 0,5 %

Fastighetsavgift/-skatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. Då föreningens fastighet byggdes 2011 och har värdeår 2011 så betalar föreningen ingen fastighetsavgift för 2016. Halv avgift gäller från år 2017 och hel avgift från och med år 2021.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter	2 580 359	2 428 980
	Hyresintäkter parkering, garage	302 767	303 583
	Övriga intäkter	12 694	89 756
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 895 820	2 822 319

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Reparation/underhåll	237 889	183 485
	Fastighetsel	190 466	159 793
	Yttre skötsel	106 356	109 981
	Städ	80 325	78 750
	Fastighetskötsel	18 375	0
	Fjärrvärme	206 304	175 848
	Vatten	77 098	73 779
	Fastighetsförsäkring	34 529	34 529
	Sophämtning	44 651	36 997
	Fastighetsskatt	52 253	30 902
	Snöröjning/sandning	96 442	89 789
	Planerat underhåll	76 614	180 494
	Bredband/Stadsnät	136 724	0
	Tekniskt förvaltning	40 150	45 516
	Övriga driftskostnader	2 248	9 017
	Summa driftkostnader	1 400 424	1 208 880
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	70 349	69 810
	Revision	25 219	31 439
	Övriga externa kostnader	26 074	34 409
	Summa övriga externa kostnader	121 642	135 658
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	56 400	56 400
	Sociala kostnader	16 263	17 721
	Summa personalkostnader	72 663	74 121

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	191 349 875	191 349 875		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 349 875	191 349 875		
	Ingående avskrivningar	-5 327 103	-4 552 136		
	Årets avskrivningar	-774 967	-774 967		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 102 070	-5 327 103		
	Utgående redovisat värde	185 247 805	186 022 772		
	Redovisat värde byggnader	148 891 329	149 666 296		
	Redovisat värde mark	36 356 476	36 356 476		
	Summa redovisat värde	185 247 805	186 022 772		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	83 444 000 60 044 000	83 444 000 60 044 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	8 514	8 514		
	Medlemskap bostadsrätterna	0	5 430		
	Övriga förutbetalda kostnader	29 013	29 002		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 527	42 946		
Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	2 400 000	2 400 000		
	Amortering efter 5 år	37 012 500	37 612 500		
	Summa långfristiga skulder	39 412 500	40 012 500		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
	Stadshypotek	2020-03-01	1,92	250 000	14 062 500
	Stadshypotek	2022-12-01	1,21	250 000	13 150 000
	Stadshypotek	2021-12-01	1,44	100 000	12 800 000
	Summa			600 000	40 012 500
	Avgår kortfristig del				600 000
	Summa långfristiga skulder				39 412 500

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	192 263	233 080
	Upplupen fjärrvärmekostnad	29 555	9 593
	Upplupen elkostnad	24 051	19 276
	Upplupna utgiftsräntor	53 238	53 802
	Övriga upplupna kostnader	128 262	94 056
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 369	409 807

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Checkräkningskredit, utnyttjat belopp	0	0
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Stockholm den 2019-04-10


Göran Erixon


Anna Hävner



Erik Thorén


Lars Kinblad


Jens Munkhammar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2019.

Grant Thornton


Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede
Org.nr. 769618-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede 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 Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2018 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 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.

Norrköping den 17/9-2018



Josef Hagsted

Auktoriserad revisor