

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors**

769616-0477

Räkenskapsåret

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1           |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-10        |
| Noter till resultaträkningen | 8           |
| Noter till balansräkningen   | 9-10        |
| Underskrifter                | 11          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors, 769616-0477 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Föreningen äger fastigheten med beteckning Årjäng Töcksmarks Stom 2:19 med 3 hus innehållande 18 bostadsrätter och 3 carportbyggnader med förråd. Föreningen äger tillsammans med grannföreningen Brf. Slussen, infartsväg, gårdsplats med parkering, 3 hus för värmecentral, flera förråd och carportar och en gemensam båtbygga på kommunens mark.

Föreningen bildades 2006 med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Fastigheterna var färdigbyggda i slutet av 2006 på uppdrag av PEAB för Olav Thon Gruppen. Föreningens första styrelse blev etablerad 2007 med ledamöter från Olav Thon Gruppen. Under 2008 var alla lägenheterna sålda och föreningens styrelse bestod av egna medlemmar.

Med lägenheterna följer andelstal som visar hur stor andel av föreningen medlemmen äger:

2 rums lägenhet andel 4,2170 %

3 rums lägenhet andel 5,8220 %

4 rums lägenhet andel 6,6270 %

Alla andelarna utgör tillsammans 100 % av föreningens boarea och egendomens värde.

### Ekonomi

Årets driftsresultat före avskrivningar blev ett underskott på 388 934.-

Detta underskott har ett samband med löneubetalning till ordförande för 2017 och 2018 med 170 510.- kronor samt målningskostnader för samtliga hus med 478 800,-. Hade vi inte haft dessa kostnader skulle överskottet varit 260 376.- vilket kan jämföras mot förra årets överskott som var 245 902,-. Det är viktigt att vi fortsatt bevakar den låga bankräntan på våra lån och återhållsamhet avseende utgifter under året. Från september 2015 är alla våra 3 lån på rörlig ränta. Räntor och avdrag utgör tillsammans 27% av månadsavgiften.

Utgifter för vatten och avlopp har för året varit 103 379,-. Uppvärmning för året har kostat 212 649,-,

Ekonomi påverkas betydligt av hur behovet är för uppvärmning, snöröjning och sandning på vintern. Men också av vår egna förbrukning av vatten och värme och mängd sopor. Det är nödvändigt att vi alla hela tiden är kostnadsmedvetna.

Avskrivningsreglerna är för närvarande oförändrade: Det är inte tillåtet att ha progressiva avskrivningar och ingen byggnad kan skrivas av över längre tid än totalt 100 år. Årets resultat är - 643 676,86,-

### Nya avtal

Föreningen har inte ingått nya avtal under 2018.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret Underhåll

Under året har följande arbete blivit utfört av våra medlemmar i samarbete med grannföreningen:

- Avlägsnat skadade ribbor och ersatt med nya på carport 2-3
- Grundmålat och kulörmålat ribborna på carport 2-3
- Iordningställt lådor för återanvändning av gårdsgrus, skaffat pallkragar samt salt
- Monterat ihop kompostlådor och ställt utanför hus 5 och 6
- Skaffat medel och jord för nedbrytning i komposten för att förhindra dålig lukt
- Målning av fasaderna mm på våra fastigheter utfört av extern målerifirma
- Byte av stegpinnar på carport 2 och 3, inget behov av detta fanns på carport 1
- Iordningställande av hobbyrum, cykelrum och däckförvaringsrum
- Utbyte av armatur i 6 belysningsstolpar

## Övrigt

- Tillsammans med Brf Slussen har vi haft 2 gemensamma möten
- Tillsammans med Brf Slussen har vi haft 2 gemensamma arbetsdagar

## Underhållsplan

2018 års underhållsplan har följts upp och godkänts i ett av de ordinarie styrelsemötena.

## Framtida utveckling

### Ekonomi

Vi måste spara ca 100 000 kronor varje år för att möta framtida underhåll. Föreningen har eget sparkontot för underhållet där vi sätter av pengar 3-4 gånger om året. Föreningen har under året höjt månadsavgiften med 392.- per bostadsrätt på grund av lönekostnad för ordförande, senaste ökningen innan dess var 2013. Det är ändå viktigt att hålla månadsavgiften nere för att Brf Kanalen skall vara ett attraktivt ställe att bo på.

### Underhållsplaner 2019

- Service trycktank radiatorsystem - beställa kontroll/genomgång/service
- Installera varningsutrustning vid septikpumparna som varnar vid fel
- Eventuell målning av gemensamma anläggningar, väggar, dörrar, annat vi har ihop med Brf Slussen - behov värderas efter vintern
- Service badtrappa - laga trappsteg mm
- Olja flytbryggan efter vintern
- Åtgärda glatta golv i soprummet som uppstår vid fukt - nån typ av gummimatta på gångytor
- Se över förslag på en delningsvägg för redskapsförvaring, med egna ingångar
- Sätta upp sittbänkar vid kanalen
- Alla fastigheter ska byta ut vindskivor under 2019
- Laddstation för elbilar - Se till att få in priser från elfirma och ta ev beslut

## Allmänt om verksamheten

### Styrelse

Under året 2018 har föreningen haft följande styrelsesammansättning:

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 1. Styrelseordförande | Niklas Fredriksson   |
| 2. Ordinarie ledamot  | Xhelal Berisha       |
| 3. Ordinarie ledamot  | Ole Kristian Syverud |
| 4. Suppleant          | Leif Wilhelmsson     |

Kari Svendsen avgick från styrelsen efter årsstämman och ersattes av suppleanten Ole Kristian Syverud. Till ny suppleant valdes Leif Wilhelmsson. Till valberedning har Jim Solberg utsetts under året.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisor

Revisor vald på årsstämman 2017 är Nils Bergström och av honom vald revisorssuppleant Helena Kadin, båda Ernst & Young, Karlstad meddelade i samband med årsstämman 2018 att de kommer avsluta sitt uppdrag med Brf Kanalen i Töcksfors. Ny revisor från 16 augusti är Helena Hedelund på We Audit Sweden AB, Karlstad.

### Sammanträde

Styrelsen har haft 2 protokollförda sammanträden under 2018. Ordinarie årsstämman hölls 27 maj 2018.

### Medlemsinformation

#### Medlemsantal

Medlemstalet var vid årets slut 20.

#### Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Eget kapital

|                                           | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Fond för<br/>yttre underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                          | 11 940 000                    | 185 444                             | -293 103                       | -8 749                    |
| Disposition av<br>föregående års resultat |                               | 117 167                             | -125 917                       | 8 749                     |
| Årets resultat                            |                               |                                     |                                | -643 677                  |
| <b>Vid årets slut</b>                     | <b>11 940 000</b>             | <b>302 611</b>                      | <b>-419 020</b>                | <b>-643 677</b>           |

### Flerårsöversikt

|                                   | 2018  | 2017  | 2016  | Belopp i Tkr<br>2015 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|----------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 082 | 1 054 | 1 061 | 1 058                |
| Driftsresultat före avskrivningar |       | 246   | 283   | 242                  |
| Resultat efter finansiella poster | -644  | -9    | 27    | -9                   |
| Soliditet, %                      | 49    | 50    | 50    | 50                   |

### Resultatdisposition

|                                                                                 | Belopp i kr     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):                        |                 |
| ansamlad förlust                                                                | -419 020        |
| till fond för yttre fastighetsunderhåll avsättes enl stadgar och underhållsplan | -117 167        |
| årets förlust                                                                   | -643 676        |
| Totalt                                                                          | -1 179 863      |
| Tas i anspråk från fond för yttre underhåll                                     | 302 611         |
| <b>balanseras i ny räkning</b>                                                  | <b>-877 252</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 082 395                 | 1 053 729                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>1 082 395</b>          | <b>1 053 729</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -1 179 461                | -520 491                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -255 350                  | -255 350                  |
| Övriga rörelsekostnader                                                     |     | -1 500                    | 0                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 436 311</b>         | <b>-775 841</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-353 916</b>           | <b>277 888</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 607                       | 767                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -290 368                  | -287 404                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-289 761</b>           | <b>-286 637</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-643 677</b>           | <b>-8 749</b>             |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-643 677</b>           | <b>-8 749</b>             |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-643 677</b>           | <b>-8 749</b>             |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 3   | 22 321 877 | 22 577 227 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 22 321 877 | 22 577 227 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Andelar i intresseföretag                    | 5   | 57 400     | 57 400     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 57 400     | 57 400     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 22 379 277 | 22 634 627 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 36 188     | 49 426     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 36 188     | 49 426     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 559 254    | 934 177    |
| Summa kassa och bank                         |     | 559 254    | 934 177    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 595 442    | 983 603    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 22 974 719 | 23 618 230 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet Eget Kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 11 940 000 | 11 940 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 302 611    | 185 444    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 12 242 611 | 12 125 444 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -419 020   | -293 103   |
| Årets resultat                               |     | -643 677   | -8 749     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 062 697 | -301 852   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 11 179 914 | 11 823 592 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 11 542 500 | 11 572 500 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 11 542 500 | 11 572 500 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder kreditinstitut                |     | 30 000     | 30 000     |
| Leverantörsskulder                           |     | 35 710     | 48 608     |
| Skatteskulder                                |     | 36 780     | 18 390     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 149 815    | 125 140    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 252 305    | 222 138    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 22 974 719 | 23 618 230 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.*

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| -Byggnader                 | 100 år  |
| -Installationer/båtplatser | 5-10 år |

### Definition av nyckeltal

#### *Soliditet*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

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

#### *Driftsresultat*

Resultat före avskrivningar, men efter räntekostnader

### Not 2 Nettoomsättning

Föreningens intäkter består i huvudsak av månadsavgifter.

### Not 3 Byggnader och mark

|                                         | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 23 771 327        | 23 771 327        |
|                                         | 23 771 327        | 23 771 327        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 194 100        | -938 750          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -255 350          | -255 350          |
|                                         | -1 449 450        | -1 194 100        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>22 321 877</b> | <b>22 577 227</b> |
| Taxeringsvärde byggnader:               | 5 600 000         | 5 600 000         |
| Taxeringsvärde mark:                    | 530 000           | 530 000           |
| Vid årets slut                          | 6 130 000         | 6 130 000         |

### Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 11 900 000        | 11 900 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>11 900 000</b> | <b>11 900 000</b> |

#### Ansvarsförbindelser

|                           |      |      |
|---------------------------|------|------|
| Summa ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|---------------------------|------|------|

### Not 5 Andelar i intresseföretag

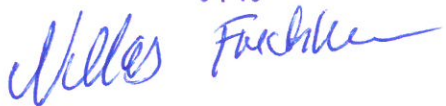
|                                | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Vestnet HF Ekonomisk förening: |               |               |
| Ingående anskaffningsvärden    | 57 400        | 57 400        |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>57 400</b> | <b>57 400</b> |

## Not 6 Långfristiga skulder

| <i>Föreningens lån totalt inklusive kortfristig del</i>                 | <i>Räntesats</i>    | <i>Skuld-<br/>belopp</i> | <i>Amortering<br/>per år</i> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| Westra Wermlands Sparbank 723-8                                         | 2.50% löpande 3 mån |                          | 10 000                       |
| Westra Wermlands Sparbank 729-5                                         | 2,50% löpande 3 mån |                          | 10 000                       |
| Westra Wermlands Sparbank 733-7                                         | 2.45% löpnade 3 mån |                          | 10 000                       |
| <b>Summa</b>                                                            |                     | <b>0</b>                 | <b>30 000</b>                |
| <b>Förfaller senare än ett år men inom<br/>fem år efter balansdagen</b> |                     | 2017-12-31               | 2016-12-31                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut                                |                     | 120 000                  | 120 000                      |
| <b>Totalt</b>                                                           |                     | <b>120 000</b>           | <b>120 000</b>               |
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>                     |                     | 11 422 500               | 11 452 500                   |

## Underskrifter

Töcksfors 2019-04-15



Niklas Fredriksson  
Styrelseordförande



Xhelal Berisha



Ole Kristian Syverud

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-16



Helena Hedelund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors

Org.nr 769616-0477

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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.

### *Övriga upplysningar*

Föreningens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2017 reviderades av en annan revisor som i sin revisors rapport daterad 21 maj 2018 lämnade ett omodifierat uttalande om dessa rapporter.

### *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 de 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. De 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 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 Kanalen i Töcksfors för räkenskapsåret 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.

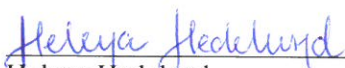
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Årjäng den 16 april 2019

We Audit Sweden AB



Helena Hedelund  
Auktoriserad revisor