

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Väskan 1**

726000-0737

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-11        |
| Underskrifter                | 11          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väskan 1, 726000-0737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018

### Verksamheten

#### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Väskan 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1963-07-03.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Väskan 1 i Jönköping som uppfördes 1964-65. Fastigheten består av 78 lägenheter.

Adresser: Törnrosgatan 1-23.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| <i>Antal</i> | <i>rok</i> | <i>yta, m<sup>2</sup></i> |
|--------------|------------|---------------------------|
| 7            | 1          | á 29-41                   |
| 7            | 2          | á 59-81                   |
| 61           | 3          | á 66-69                   |
| 3            | 4          | á 82                      |
| <b>78</b>    |            |                           |

Total bostadsyta är ca 5 082 m<sup>2</sup> och total lokalyta är 106 m<sup>2</sup>.

#### Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

#### Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag utav styrelsen skötts av Riksbyggen och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar.

#### Överlåtelse

78 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

*Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 30 maj 2018*

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Pernilla Lundqvist   | Styrelseordförande |
| Gudrun Spilsbury     | Ledamot            |
| Stefan Karlsson      | Ledamot            |
| Annelie Karlsson     | Ledamot            |
| Kristoffer Johansson | Ledamot            |
| Jonathan Russel      | Suppleant          |
| Sven-Erik Andersson  | Suppleant          |

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

*Revisorer*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson  
Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

*Valberedning*

Ray Adler  
Martina Blomberg

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

#### Underhåll:

Större underhåll under året har varit rivning av skorsten. Utöver detta har det underhåll utförts som krävs för att hålla fastigheten i fullgott skick.

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 251 332 kr.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna för 2018 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 582 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

#### Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

|                                            | 2018      | 2017      | 2016      | 2015      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                            | 3 021 183 | 3 023 240 | 3 020 772 | 3 023 576 |
| Resultat efter finansiella poster          | 251 332   | 282 646   | 156 376   | 266 274   |
| Soliditet, %                               | 20,2      | 17,4      | 16,1      | 14,9      |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 582       | 582       | 582       | 582       |
| Lån per m <sup>2</sup>                     | 1 923     | 2 043     | 2 109     | 2 084     |
| Genomsnittlig skuldränta, %                | 2,45      | 2,60      | 3,10      | 3,60      |
| Driftskostnad per m <sup>2</sup>           | 261       | 228       | 207       | 221       |
| Kassalikviditet, %                         | 235       | 255       | 516       | 352       |

Principerna för beräkning av årsavgiftsnivån är ändrade jämfört mot tidigare år. Numera ingår fasta tillägg i årsavgiften.

### Eget kapital

|                               | Insats-<br>kapital | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Belopp vid årets början       | 203 200            | 1 337 145               | 609 739                | 282 646           | 2 432 730              |
| Vinstdisp enl stämmobeslut    |                    |                         |                        |                   |                        |
| Överföring till bal. resultat |                    |                         | 132 646                | -282 646          |                        |
| Underhållsfond, avsättning    |                    | 150 000                 |                        |                   |                        |
| Årets resultat                |                    |                         |                        | 251 332           | 251 331                |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>203 200</b>     | <b>1 487 145</b>        | <b>742 385</b>         | <b>251 332</b>    | <b>2 684 061</b>       |

## Resultatdisposition

|                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | 742 385            |
| årets resultat                                        | 251 331            |
| Totalt                                                | 993 716            |
|                                                       |                    |
| Avsättning till fond för yttre underhåll              | 150 000            |
| balanseras i ny räkning                               | 843 716            |
| Summa                                                 | 993 716            |

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</b>                        |     |                           |                           |
| Avgifter och hyror                            | 2   | 3 021 183                 | 3 023 240                 |
| Övriga intäkter (vidarefakturerade kostnader) |     | 5 234                     | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                  |     | <b>3 026 417</b>          | <b>3 023 240</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                       |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                           | 3   | -1 677 861                | -1 631 778                |
| Administrationskostnader                      | 4   | -107 950                  | -103 285                  |
| Löner och ersättningar                        | 5   | -153 310                  | -144 550                  |
| Avskrivningar av byggnader                    | 6   | -583 625                  | -583 633                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                 |     | <b>-2 522 746</b>         | <b>-2 463 246</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |     | <b>503 671</b>            | <b>559 994</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                     |     |                           |                           |
| Räntekostnader                                |     | -252 339                  | -277 349                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>               |     | <b>-252 339</b>           | <b>-277 349</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |     | <b>251 332</b>            | <b>282 645</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                         |     | <b>251 332</b>            | <b>282 645</b>            |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |            |            |
| Byggnader och mark                             | 6   | 9 326 075  | 9 909 700  |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |     | 9 326 075  | 9 909 700  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | 9 326 075  | 9 909 700  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |            |            |
| Övriga fordringar                              |     | 4 647      | 0          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 87 616     | 46 400     |
| Summa kortfristiga fordringar                  |     | 92 263     | 46 400     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |     |            |            |
| Kassa och bank                                 |     | 3 839 426  | 4 010 164  |
| Summa kassa och bank                           |     | 3 839 426  | 4 010 164  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | 3 931 689  | 4 056 564  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | 13 257 764 | 13 966 264 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatskapital                                |     | 203 200           | 203 200           |
| Fond yttre underhåll                         |     | 1 487 145         | 1 337 145         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 1 690 345         | 1 540 345         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 742 385           | 609 739           |
| Årets resultat                               |     | 251 332           | 282 646           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 993 717           | 892 385           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>2 684 062</b>  | <b>2 432 730</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 8 901 832         | 9 945 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 8 901 832         | 9 945 000         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 1 073 168         | 655 682           |
| Leverantörsskulder                           |     | 214 859           | 114 794           |
| Skatteskulder                                |     | 7 294             | 12 562            |
| Övriga skulder                               |     | 4 653             | 4 653             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 371 896           | 800 843           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 671 870         | 1 588 534         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>13 257 764</b> | <b>13 966 264</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar  | År    |
|------------------------|-------|
| -Byggnader             | 60    |
| -Standardförbättringar | 20-40 |

#### **Fond för yttre underhåll**

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

|                                   |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nettoomsättning                   | Föreningens intäkter                                                                                                                                                     |
| Resultat efter finansiella poster | Föreningens resultat                                                                                                                                                     |
| Soliditet (%)                     | Eget kapital dividerat med tillgångar                                                                                                                                    |
| Årsavgift per m <sup>2</sup>      | Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta                                                                                                                      |
| Lån per m <sup>2</sup>            | Totala lån på balansdagen dividerat med total yta                                                                                                                        |
| Genomsnittlig skuldränta          | Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder                                                                                                   |
| Driftskostnad per m <sup>2</sup>  | Årets driftskostnader dividerat med total yta.<br>I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel |
| Kassalikviditet                   | Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.<br>År kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt                                   |

## Not 2 Avgifter och hyror

|                                         | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                    | 2 267 840                 | 2 269 594                 |
| Hysesintäkter lokaler                   | 0                         | 3 760                     |
| Hysesintäkter garage, parkeringsplatser | 62 160                    | 58 704                    |
| Öresutjämnings                          | 7                         | 6                         |
| Kabel-TV, bredband                      | 39 312                    | 39 312                    |
| Uppvärmning                             | 539 364                   | 539 364                   |
| Trappstädningavgifter                   | 112 500                   | 112 500                   |
| <b>Summa avgifter och hyror</b>         | <b>3 021 183</b>          | <b>3 023 240</b>          |

## Not 3 Fastighetskostnader

|                                                      | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Driftskostnader</i>                               |                           |                           |
| El                                                   | 220 123                   | 173 982                   |
| Värme                                                | 458 707                   | 403 719                   |
| Vatten                                               | 175 487                   | 170 088                   |
| Renhållning                                          | 134 076                   | 102 414                   |
| Försäkring                                           | 29 801                    | 25 123                    |
| Kabel-TV                                             | 54 885                    | 96 766                    |
| Förbrukningsmaterial                                 | 4 707                     | 1 346                     |
| Fastighetsskötsel entreprenad                        | 274 959                   | 207 530                   |
| Övriga fastighetskostnader                           | 8 123                     | 451                       |
| <i>Summa driftskostnader</i>                         | <i>1 360 868</i>          | <i>1 181 419</i>          |
| <i>Reparationer och underhåll</i>                    |                           |                           |
| Löpande underhåll                                    | 104 109                   | 76 859                    |
| Långsiktigt underhåll                                | 100 000                   | 259 600                   |
| Reparation och underhåll inventarier                 | 5 498                     | 6 190                     |
| <i>Summa reparationer och underhåll</i>              | <i>209 607</i>            | <i>342 649</i>            |
| <i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i> | <i>107 386</i>            | <i>107 710</i>            |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                     | <b>1 677 861</b>          | <b>1 631 778</b>          |

## Not 4 Administrationskostnader

|                              | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 88 272                    | 86 292                    |
| Revision                     | 8 750                     | 8 875                     |
| Övriga förvaltningskostnader | 10 928                    | 8 118                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>107 950</b>            | <b>103 285</b>            |

## Not 5 Löner och ersättningar

### Löner och ersättningar

|                         | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden         | 36 560                    | 113 083                   |
| Löner fastighetsskötsel | 90 996                    | 7 032                     |
| Arbetsgivaravgifter     | 25 754                    | 24 435                    |
| <b>Summa</b>            | <b>153 310</b>            | <b>144 550</b>            |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                            | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden:                        |                   |                   |
| Byggnader                                  | 18 702 703        | 18 702 703        |
| Mark                                       | 229 700           | 229 700           |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>            | <b>18 932 403</b> | <b>18 932 403</b> |
| Avskrivningar:                             |                   |                   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar        | -9 022 703        | -8 439 070        |
| Årets avskrivning byggnad                  | -583 625          | -583 633          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar        | -9 606 328        | -9 022 703        |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b> | <b>9 326 075</b>  | <b>9 909 700</b>  |
| Taxeringsvärden                            |                   |                   |
| Byggnader                                  | 33 133 000        | 33 133 000        |
| Mark                                       | 12 177 000        | 12 177 000        |
| <b>Summa taxeringsvärden</b>               | <b>45 310 000</b> | <b>45 310 000</b> |

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

| Kreditinstitut      | Ränta | Bundet t.o.m. | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 |
|---------------------|-------|---------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 234715 | 4,70% | 2019-06-30    | 2 775 000         | 2 805 000         |
| Stadshypotek 266133 | 1,45% | 2020-01-30    | 1 267 500         | 1 280 668         |
| Stadshypotek 268535 | 1,43% | 2021-06-30    | 2 932 500         | 2 962 500         |
| Stadshypotek 280113 | 1,49% | 2022-12-30    | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Stadshypotek        | 4,70% | 2018-03-01    | 0                 | 552 514           |
|                     |       |               | <b>9 975 000</b>  | <b>10 600 682</b> |

Långfristiga skulder som förfaller till betalning  
senare än fem år efter balansdagen

8 609 160

9 532 328

## Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                                 | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev i fastigheten Väskan 1 | 13 910 000        | 13 910 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>13 910 000</b> | <b>13 910 000</b> |

## Underskrifter

Jönköping den 2019-03-01



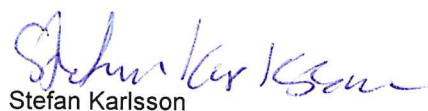
Pernilla Lundqvist



Gudrun Spillsbury



Annelie Karlsson

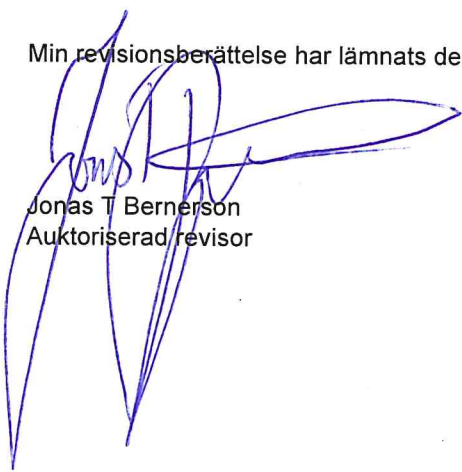


Stefan Karlsson



Kristoffer Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-05



Jonas T. Bernerson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väskan 1  
Org.nr. 726000-0737

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väskan 1 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.

### 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 uppger, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Väskan 1 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 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 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 5 mars 2019

Jonas T Bernersson  
Auktoriserad revisor