



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Trädgårdshusen 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas Januari 2019 med 3,5%

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Strandängarnas Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamt ägda gator med belysning och besöksparkeringar.

Styrelsen

Eva Christina Assarsson	Ledamot
Emelie Theresa Grandelius	Ledamot
Eva Kristina Hertzberg	Ledamot
Anton Rolf Lagerholm	Ledamot
Johan Magnus Lunnehed	Ledamot

Julia Birgitta Carls	Suppleant
Leif Göte Gustafsson	Suppleant
Mona Michelle Sjöstrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Hanna Pettersson

Sammanställande

Frida Ölvehed

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Strand 1:233	2014	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 9 flerbostadshus.

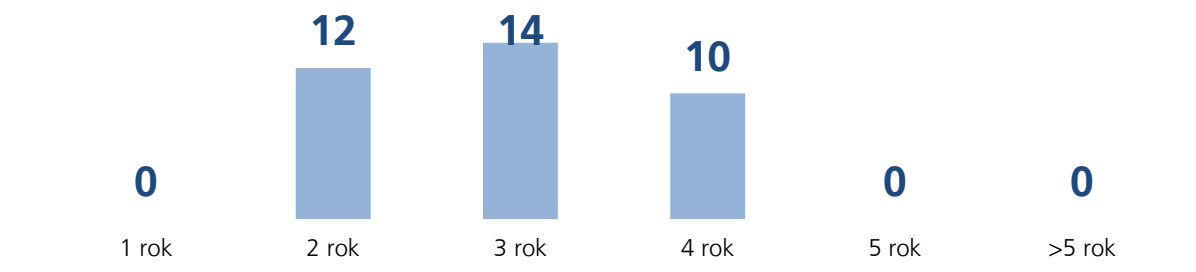
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 m², varav 2 750 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Teknikhus med cykelförråd

Kommentar

Visst utrymme finns även för barnvagnar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal**Leverantör**

Ekonomisk förvaltning

SBC

Föreningens ekonomi

Kostnader för drift och underhåll är väsentligt högre än vad den ursprungliga ekonomiska planen angav. I denna saknades flera kostnadsposter vilka är nödvändiga för föreningens drift. Styrelsen arbetar med översyn av kostnaderna för att kunna göra en långsiktig och hållbar plan av Brf Trädgårdshusen 4's ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 3,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2018

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

1 064 473

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 850 189
Finansiella intäkter	19
Minskning kortfristiga fordringar	0
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	159 762

2 009 970

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 155 480
Finansiella kostnader	395 485
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 015
Minskning av långfristiga skulder	300 000

1 857 980

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

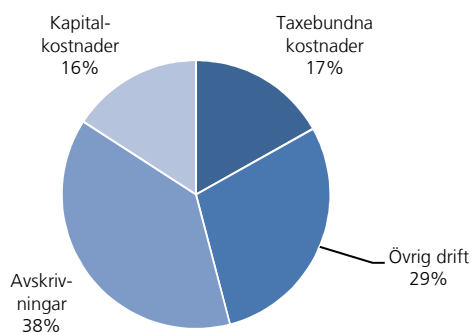
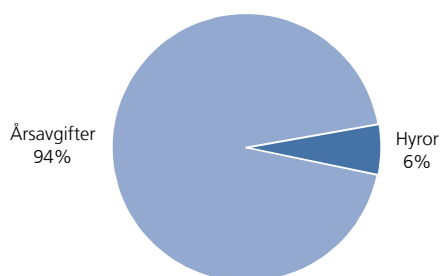
1 216 463

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

151 990

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Trädgårdshusen 4 är vackert beläget i Strandängarna i nordöstra Tyresö invid Erstaviken med såväl strandbad, båtliv och skogen inpå knuten. Föreningen består av 36 lägenheter byggda med radhuskänsla i storlekarna 2 – 4 rum. Inflyttning skedde under tiden december 2015 – mars 2016.

Under föreningens och styrelsens tredje år har arbetet fortsatt med att forma och utveckla föreningen. Styrelsen har sedan förra årsstämman haft 8 styrelsemöten och däremellan har det varit en livlig e-postkorrespondens för att lösa uppkomna frågor. För att hålla medlemmarna informerade om vad som händer så ger styrelsen ut ett infobrev några gånger om året. Till ett av mötena bjöd styrelsen in en representant från Svensk Brandskyddsplanering då styrelsen fick mer information om ansvar och planering av brandskyddsarbete. Styrelsen har tackat ja till en offert för att få stöd i detta arbete.

Föreningens kostnader för löpande drift och underhåll har under de första åren väsentligen avvikit från de som angavs i den ursprungliga ekonomiska planen varför styrelsen under det gångna året gjort en utredning kring detta. Styrelsen för en löpande dialog kring vilka kostnader som går att påverka framåt.

För ökad trivsel och gemenskap har traditionen med en trivseldag på våren och en på hösten fortsatt. Då hjälps vi åt med att städa och vårda gemensamma ytor, utföra enklare arbeten samt umgås kring en korvgrillning. Vi har även fortsatt traditionen med en gemensam kräftskiva på sensommaren som vi hjälps åt att arrangera.

En symbolisk summa har utbetalts till de medlemmar utanför styrelsen som under året gjort större ideella insatser avseende våra gemensamma ytor. För en första beskärning av föreningens träd anlätades en extern arborist, de fick även beskära äppelträden på "Plätten" mellan gård 3 och 4.

Från och med den 1 januari 2018 sköts föreningens ekonomiska förvaltning av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, med vilka föreningen också tecknat ett personuppgiftsbiträdesavtal med anledning av de nya reglerna avseende EU:s dataskyddsförordning GDPR som trädde i kraft i maj 2018. Dock hanteras avtal och p-platskö av styrelsen. I samband med förvaltarbytet bytte föreningen även revisor.

Under våren 2018 genomfördes garantibesiktning av lägenheter och gemensamma ytor och under senare delen av året har Besqab utfört åtgärder avseende protokollförda garantianmärkningar.

Föreningen har införskaffat en hjärtstartare för att öka tryggheten på våra gårdar.

Till följd av flera leveransföretag som kört vårdslöst på gårdarna och förorsakat skador på mark och byggnader har skyltar satts upp med fordonstrafik förbjuden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	632
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 562	12 671
Elkostnad/m ² totalyta	44	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	133
Soliditet (%)	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-656	-467
Nettoomsättning (tkr)	1 850	1 848

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 750 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	97 180 000	0	0	97 180 000
Fond för yttre underhåll	141 738	53 335	0	88 403
S:a bundet eget kapital	97 321 738	53 335	0	97 268 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-947 367	-53 335	-466 648	-427 384
Årets resultat	-655 756	-655 756	466 648	-466 648
S:a ansamlad förlust	-1 603 123	-709 091	0	-894 032
S:a eget kapital	95 718 615	-655 756	0	96 374 371

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-655 756
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-894 032
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 335
summa balanserat resultat	-1 603 123

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 603 123
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 850 188	1 847 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	3 966
Summa rörelseintäkter		1 850 189	1 851 774
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 000 756	-768 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 213	-170 998
Personalkostnader	Not 6	-64 511	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-955 000	-955 000
Summa rörelsekostnader		-2 110 479	-1 953 799
RÖRELSERESULTAT		-260 290	-102 025
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 485	-364 623
Summa finansiella poster		-395 466	-364 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-655 756	-466 648
ÅRETS RESULTAT		-655 756	-466 648

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	129 373 750	130 328 750
Summa materiella anläggningstillgångar	129 373 750	130 328 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	129 373 750	130 328 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 216 878	109 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	53 885
Summa kortfristiga fordringar	1 216 878	162 940
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 003 958
SBC klientmedel i SHB	0	60 515
Summa kassa och bank	0	1 064 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 216 878	1 227 413
SUMMA TILLGÅNGAR	130 590 628	131 556 163

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 180 000	97 180 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	141 738	88 403
Summa bundet eget kapital		97 321 738	97 268 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-947 367	-427 384
Årets resultat		-655 756	-466 648
Summa fritt eget kapital		-1 603 123	-894 032
SUMMA EGET KAPITAL		95 718 615	96 374 371
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	34 495 000	34 795 000
Summa långfristiga skulder		34 495 000	34 795 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	50 000	50 000
Leverantörsskulder		71 198	42 664
Skatteskulder		0	120 800
Övriga skulder		0	13 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	255 815	159 888
Summa kortfristiga skulder		377 013	386 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 590 628	131 556 163

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 År	120 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 738 290	1 738 290
Hyror parkering	111 820	109 440
Öresutjämning	78	78
	1 850 188	1 847 808

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	3 966
Övriga intäkter	1	0
	1	3 966

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 000	35 330
	Fastighetsskötsel beställning	5 114	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	9 621
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 211	0
	Snöröjning/sandning	151 534	114 309
	Städning entreprenad	63 000	60 000
	Gemensamma utrymmen	8 054	0
	Garage	1 000	0
	Gård	4 262	0
	Serviceavtal	7 506	5 804
	Förbrukningsmateriel	8 274	19 550
		310 955	244 614
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 650	0
	Sophantering/återvinning	2 609	0
	Tak	750	0
	Fönster	1 575	0
		7 584	0
	Taxebundna kostnader		
	El	121 128	136 463
	Vatten	150 812	7 912
	Sophämtning/renhållning	149 995	162 062
		421 935	306 436
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 862	77 648
	Samfällighetsavgift	6 282	7 744
	Kabel-TV	0	132 483
	Bredband	154 138	0
		260 282	217 875
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 000 756	768 925

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	0	20 000
	Föreningskostnader	14 085	0
	Styrelseomkostnader	2 850	0
	Fritids- och trivselkostnader	518	0
	Förvaltningsarvode	57 306	60 000
	Förvaltningsarvoden övriga	6 500	0
	Administration	3 924	39 416
	Korttidsinventarier	0	34 135
	Föreningsavgifter	5 030	4 930
	Övriga driftkostnader	0	12 517
		90 213	170 998

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 060	44 800
	Sociala kostnader	14 451	14 076
		64 511	58 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	955 000	955 000
		955 000	955 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 000 000	132 000 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	132 000 000	132 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 671 250	-716 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-955 000	-955 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 626 250	-1 671 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	129 373 750	130 328 750
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
		36 800 000	36 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
		36 800 000	36 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Fordran entreprenör	0	109 025	
	Skattekonto	415	30	
	Klientmedel hos SBC	1 216 463	0	
		1 216 878	109 055	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	TV och Internet	0	21 561	
	Försäkring	0	32 324	
		0	53 885	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	88 403	35 068	
	Reservering enligt stadgar	53 335	53 335	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	141 738	88 403	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,010 %	11 390 000	11 640 000	2020-04-15
	Nordea 1,650 %	11 515 000	11 565 000	2021-04-21
	Nordea 0,950 %	11 640 000	11 640 000	2019-04-17
	Summa skulder till kreditinstitut	34 545 000	34 845 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000	
		34 495 000	34 795 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 595 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 920 000	34 920 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	0	20 000
	Arvoden	50 060	0
	Sociala avgifter	14 451	14 076
	Ränta	57 610	50 584
	Avgifter och hyror	133 694	60 515
	El	0	14 713
		255 815	159 888

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Med stöd av Svensk Brandskyddsplanering kommer styrelsens att arbeta vidare med plan för föreningens systematiska brandskyddsarbete.

Den 1 januari 2019 höjdes månadsavgifterna med 3,5% samt p-platserna med 50 kr per månad. Det var föreningens första avgiftshöjning. För att hålla ekonomin i balans och undvika större höjningar i framtiden planeras framöver för årliga justeringar av månadsavgiften.

Styrelsen har tackat ja till en offert avseende upprättande av underhållsplan vilket kommer att ske under 2019.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 22 / 4 2019


Eva Christina Assarsson
Ledamot


Emelie Theresa Grandelius
Ledamot


Eva Kristina Hertzberg
Ledamot


Anton Rolf Lagerholm
Ledamot


Johan Magnus Lunnehed
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019


Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Trädgårdshusen 4, org.nr 769628-4152.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trädgårdshusen 4 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Trädgårdshusen 4 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

d

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 26 april 2019



Carina Toresson