

Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31
Bostadsrättsförening Eda 2, 769630-4471

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsförening Eda 2 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja föreningens ekonomi genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen

Föreningen bildades i augusti 2015. I september 2017 förvärvade föreningen bolaget Junior Living i Upplands Väsby AB, organisationsnummer 556959-0010. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Vilunda 6:76 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 2 122 kvm. Genom förvärvet erhölls också en entreprenad för uppförandet av ett flerbostadshus innehållandes 92 st bostadslägenheter. För entreprenadens genomförande står i huvudsak MFH Bygg AB. Säljaren av bolaget Junior Living i Upplands Väsby AB svarar under sex månader efter dagen för slutbesiktning för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärfvar säljaren de eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter som kvarstår. Säljaren garanterar också hyresintäkterna för hyreslokalerna och parkeringsplatserna under de första tre åren. Säljaren tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av bostäderna och föreningen köper således flerbostadshuset till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen tog sin början under våren 2018 och avslutades i december 2018. Bostadsarean uppgår till 3 036 kvm och lokalarean till 472 kvm (lokalyta) samt ytterligare 303 kvm för gemensamma ytor.

Genom överföringen av fastigheten uppstår en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 11,8 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2018 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Föreningen har kontrakterat Mediator AB för den kamerala förvaltningen av föreningen.

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos Nordea där lånet är uppdelat i fem delar varav en del med rörlig ränta och resterade fyra delar med fast ränta. Första förfallodag för ränta och amortering är 2019-03-27.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter:

Marie Bergström
Magnus Bouveng
Jan Pettersson

Auktoriserad revisor:

Henrik Lundin

Firmateckning:

Föreningen tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Föreningen avser efter projektets färdigställande att hålla en ordinarie föreningsstämma för att den gamla styrelsen (byggstyrelsen) skall avgå och en ny styrelse skall väljas som består av boende i föreningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JAB", "UM", and "AH".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2018 har bostäderna genomgått en slutbesiktning med godkänt resultat och föreningen mottog ett interimistiskt slutbesked. I samband med detta har också medlemmarna flyttat in i sina bostäder. Avräkningsdag var 2018-12-31.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen att rapportera.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2015/2016
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Balansomslutning	173 950 849	47 625 468	-
Soliditet %	51	-	-
Belåning per kvm (BOA)	15 995	-	-
Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)	808	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 9.

Förändring eget kapital (kr)	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	-	-	-
Inbetalda insatser	88 522 000		
Årets resultat			-
Belopp vid årets utgång	88 522 000	-	-

Resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	-
Summa kronor	-
Disponeras på följande sätt	
Överförs till fond för yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	-
Summa kronor	-

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsens kostnader	2	-	-
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i koncernföretag		11 771 246	-
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-11 771 246	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-	-

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right corner.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	170 335 000	13 891 560
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	33 733 908
Summa materiella anläggningstillgångar		170 335 000	47 625 468
Summa anläggningstillgångar		170 335 000	47 625 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		3 028 864	-
Övriga fordringar		59 116	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			-
Summa kortfristiga fordringar		3 087 980	-
Kassa och bank		527 869	-
Summa omsättningstillgångar		3 615 849	-
SUMMA TILLGÅNGAR		173 950 849	47 625 468

Handwritten signature and date:
2019/01/22
[Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 522 000	-
Summa bundet eget kapital		88 522 000	-
Summa eget kapital		88 522 000	-
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		47 587 000	47 624 468
Summa långfristiga skulder		47 587 000	47 624 468
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		973 000	-
Leverantörsskulder		3 095 975	-
Skulder till koncernföretag		-	1 000
Skatteskulder		32 300	-
Övriga kortfristiga skulder		24 090 020	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 650 554	-
Summa kortfristiga skulder		37 841 849	1 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 950 849	47 625 468

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "172", "1713", and several initials.

Noter (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar samt hyresintäkter från lokalerna och garaget. Årsavgifterna för bostäderna fördelas på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond och amortering föreningen.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har i år inga inkomster och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt om 22%.

Den latent skatteskuld som uppstår vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Föreningen belastas under byggtiden med fastighetsskatt på både tomtmarken och byggnaden under uppförande. Efter byggnadens färdigställande är föreningen befriad från fastighetsavgift i 15 år avseende bostäderna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

71 2012
Ums
24

Noter (Kr)

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Då byggnaden togs i bruk per avräkningsdagen, dvs 2018-12-31, har inga avskrivningar gjorts under räkenskapsåret.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Stomme	200 år
Platta, grundläggning, markarbeten	200 år
Tak, fasad	50 år
Fönster, dörrar	40 år
Värmepumpar, undercentraler	20 år
Installationer	50 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	50 år
Kök	30 år
Övrigt	50 år

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen tar alltså inte ut någon ökad månadsavgift pga det negativa resultatet. Föreningen kan år efter år ha ett bokförings-mässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

MB JP
LM
JK

Noter (Kr)

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Nordea. Den del av skulden som amorteras inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig i balansräkningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda	-	-

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter (Kr)

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 891 560	-
Anskaffningar	156 443 440	13 891 560
Utgående ack anskaffningsvärden	170 335 000	13 891 560
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ack avskrivningar	-	-
Utgående planenligt restvärde	170 335 000	13 891 560
Bokfört värde byggnad	138 652 690	-
Bokfört värde mark	31 682 310	13 891 560
	170 335 000	13 891 560

Byggnaden anses färdigställd på avräkningsdagen (2018-12-31).
Inga avskrivningar har därmed gjorts under räkenskapsåret.

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33 733 908	-
Investeringar	123 078 351	33 733 908
Omklassificeringar	-156 812 259	-
Utgående redovisat värde	-	33 733 908

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Noter (Kr)

Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2-5 år:		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 892 000	47 624 468
Amortering efter 5 år:		
Övriga skulder till kreditinstitut	43 695 000	-
Summa	47 587 000	47 624 468

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos Nordea där lånet är uppdelat i fem delar varav en del med rörlig ränta och resterande fyra delar med fast ränta. Första förfallodag för ränta och amortering är 2019-03-27.

Beloppen i kolumnen för föregående räkenskapsår kan vara missvisande då dessa härleds till det då befintliga byggnadskreditivet som i år lagts om till ett föreningslån vars villkorsperioder specificeras nedan.

Villkorsperioder:

Lånedel 1 (8 650 000 kr): 2018-12-27 – 2019-12-27 (rörlig ränta, STIBOR 3 mån + 1,050%)
Lånedel 2 (10 000 000 kr): 2018-12-27 – 2020-12-16 (fast ränta, 1,15%)
Lånedel 3 (10 000 000 kr): 2018-12-27 – 2021-12-15 (fast ränta, 1,30%)
Lånedel 4 (10 000 000 kr): 2018-12-27 – 2022-12-21 (fast ränta, 1,55%)
Lånedel 4 (10 000 000 kr): 2018-12-27 – 2023-12-20 (fast ränta, 1,80%)

Ställda säkerheter för ovanstående lån uppgår vid räkenskapsårets utgång till följande belopp:

Fastighetsinteckningar	48 560 000	48 560 000
	48 560 000	48 560 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	72 560 000	48 560 000
varav för kortfristiga skulder	24 000 000	-

Not 7 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

[Handwritten signature]

Noter (Kr)

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter balansdagen kommer skulden till Junior Living Holding AB att regleras och föreningens övriga kortfristiga låneskulder har lösts i februari 2019. Ingen ränta har belastat föreningen för dessa skulder under 2019.

Då ett fåtal bostäder ej tillträtts innan avräkningsdagen uppstår en avvikelse mot ekonomisk plan avseende medlemsinsatserna och föreningens egna kapital. När samtliga lägenheter har tillträtts kommer det egna kapitalet överensstämja med ekonomisk plan.

Föreningens garageplatser blev färdigställda per 28 februari 2019 och affärslokalerna färdigställs under mars månad 2019.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen att rapportera.

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

Belåning per kvm (BOA)

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)

Totala årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

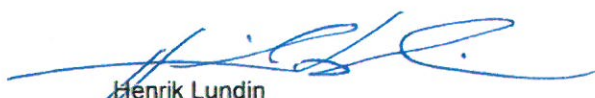
Stockholm den 4/3 2019


Marie Bergström


Jan Pettersson


Magnus Bouveng

Min revisionsberättelse har avgivits den 4/3 2019


Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Eda 2

Organisationsnummer 769630-4471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Eda 2 för år 2018-01-01–2018-12-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Eda 2s finansiella ställning per den 2018-12-31 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 Bostadsrättsförening Eda 2 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 de 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. 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

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, förfälskning, 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 ett bolag 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



KUNSKAP OCH ENGAGEMANG



KUNSKAP OCH ENGAGEMANG

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 Bostadsrättsförening Eda 2 för år 2018-01-01–2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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 Bostadsrättsförening Eda 2 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.

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 ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 ersättnings-skyldighet mot föreningen.

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.

Göteborg den 4/3 2019

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor