Brf Östertull 2
Org nr 769619-6810

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-25 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Annica Berg	Ordförande	2019
Jeanette Landolsi	Ledamot	2019 (Avflyttad)
Jesper Lejdström	Ledamot	2018
Albin Hasselström	Suppleant	2018
Lisa Kärneskog	Suppleant	2018

Vid stämman valdes Lisa Kärneskog som suppleant istället för Karl Forslin som flyttat från föreningen.

Jeanette Landolsi flyttade under hösten från föreningen och avgick därför från styrelsen. Vid en extra föreningsstämma 2017-10-24 och efterföljande styrelsekonstituering så valdes Albin Hasselström till ny ledamot fram till stämman 2019 och Christine Axelsson som ny suppleant till stämman 2018.
Styrelsen har sedan extra föreningsstämman följande sammansättning.

Annica Berg	Ordförande	2019
Albin Hasselström	Ledamot	2019
Jesper Lejdström	Ledamot	2018
Christine Axelsson	Suppleant	2018
Lisa Kärneskog	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, varav nr 3 och 7 samtidigt var konstituerande sammanträden.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 45 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Ludolf 3 i Västerås kommun med adress Östra Tullgatan 6. På fastigheten är uppfört ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 27 lägenheter. Föreningen disponerar över 27

parkeringsplastser.
Total boarea ca 1 792 m².

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även lägenhetsförråd i källarvåning.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning Ludolf GA:1 avseende infart till garage, garageport och kommunikationsyta inom underjordiskt garage tillsammans med intilliggande område av fastigheten Ludvig 24 samt Ludolf 2 inom kvarteret.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning GA:2 avseende gångytor, grönytor, körytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar med intilliggande område Ludvig 24 och Ludolf 2 inom kvarteret.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning GA:3 avseende garage tillsammans med intilliggande områden av fastigheten Ludvig 24 inom kvarteret.

Under räkenskapsåret har 7 bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har, efter en gemensam upphandling med Brf Östertull 1 och Brf Östertull 3, tecknat avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB gällande teknisk förvaltning, lokalvård samt skötsel av trädgård och garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stämma ägde rum tisdagen den 25 april. Som tidigare år så höll vi stämman i föreningens cykelkällare. Stämman var välbesökt och avslutades med mat och dryck. Vårt resultat är pga de nya avskrivningsreglerna negativt, men föreningen har ett uthålligt kassaflöde och en god likviditet.

Enligt föreningens nya stadgar, som antogs i slutet av förra året, väljs ledamöter på två år och suppleanter på ett år i taget. De nya stadgarna innehåller även förändringen att växelvis avgång av ordinarie ledamöter ska tillämpas. Detta innebar att föreningen vid stämman valde två ledamöter på två år. Den tredje ledamoten valdes på ett år och därefter vid stämman 2018 på två år.

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att förvalta och underhålla föreningens fastighet. Under året har en rad åtgärder genomförts:

- OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll, vilket ska göras var 6:e år
- Rengöring av ventilationskanalerna i samtliga lägenheter. Eftersom ett bra inomhusklimat är viktigt så är denna åtgärd nu inlagd i underhållsplanen och ska genomföras var 3:e år
- Byte av luftfilter i lägenheterna. Även detta är av vikt för ett gott inomhusklimat, och i den uppdaterade underhållsplanen ska detta göras var annat år.
- Spolning av samtliga stående och liggande avloppsstammar. Eftersom dimensionen på dagens rör är mindre än tidigare så ska sådan spolning nu genomföras var 5:e år i förebyggande syfte. Detta ingår nu i underhållsplanen.

För att underlätta passage till och från garage och cykelkällare så har automatiska dörröppnare med kodlås

installerats. Med tanke på säkerheten så är kodlåset från garaget utrustat med tidur på samma sätt som ytterdörrarna från gatuplan.

I slutet av året genomfördes en cykelrensning gemensamt med grannföreningarna Östertull 1 och Östertull 3. Förra gången detta gjordes var för tre år sedan. Omärkta cyklar, dvs. som medlemmarna i föreningarna inte märkt upp med de band som delats ut, har samlats ihop, och listor skickats till polisen. Om ingen gör anspråk på dem så kommer de att forslas bort efter tre månader.

Utvecklingsarbetet för trädgården har fortsatt under året. På de gemensamma ytorna har anlagts en större och en mindre grillplats, och en rad träd, buskar och mindre växer har planterats. Föreningen har även ordnat så att en av våra rabatter fått en kant av cortenplåt för att skydda växtligheten.

Den fråga som förmodligen kommer att dominera nästa års verksamhet är förslaget att installera solceller på föreningens tak. Våra grannföreningar Östertull 1 och Östertull 3 är intresserade av att inledningsvis få mer information om en eventuell samverkan runt det här.

Under året har 8 styrelsesammanträden hållits och 11 nummer av Östertull Nytt har delats ut.

Flerårsöversikt

		2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	1 423 724	1 443 340	1 469 078	1 465 256
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 162	15 683	-107 009	-283 137
Soliditet	%	71	71	71	70
Likviditet	%	534	435	245	171
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	662	662	662	649
Låneskuld per totala kvm	kr	8 490	8 508	8 552	8 602
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	54	53	44	55

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	20 018 000	17 422 000	282 382	-500 880	15 683
Reservering till yttre fond			56 000	-56 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				15 683	-15 683
Årets resultat					-2 162
Belopp vid årets utgång	20 018 000	17 422 000	338 382	-541 197	-2 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-541 197
Årets resultat	-2 162
	-543 359

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	56 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-35 000
I ny räkning balanseras	-564 359
	-543 359

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-2 162
Dispositioner	-21 000
Årets resultat efter dispositioner	-23 162

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	359 382

AB

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2017-01-01 -2017-12-31**	**2016-01-01 -2016-12-31**
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 443 104	1 443 340
Summa rörelseintäkter		**1 443 104**	**1 443 340**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-569 602	-503 765
Periodiskt underhåll	5	-35 000	0
Övriga externa kostnader	6	-148 376	-159 590
Arvoden och personalkostnader	7	-57 331	-47 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 223	-445 023
Summa rörelsekostnader		**-1 259 532**	**-1 155 888**
Rörelseresultat		*183 572*	*287 452*
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 790	12 631
Räntekostnader		-203 525	-284 400
Summa finansiella poster		**-185 735**	**-271 769**
Resultat efter finansiella poster		*-2 162*	*15 683*
Årets resultat		*-2 162*	*15 683*

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-2 162	15 683
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	35 000	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-56 000	-56 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-23 162**	**-40 317**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	50 584 329	50 991 552
Summa materiella anläggningstillgångar		*50 584 329*	*50 991 552*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		2 700	2 700
Andra långfristiga fordringar		286 752	382 336
Summa finansiella anläggningstillgångar		*289 452*	*385 036*
Summa anläggningstillgångar		**50 873 781**	**51 376 588**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 380	40 390
Övriga fordringar	10	106 602	105 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 580	64 956
Klientmedel i SHB		1 741 985	1 195 005
Summa kortfristiga fordringar		*1 882 547*	*1 405 360*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		0	60
Summa kassa och bank		*0*	*60*
Summa omsättningstillgångar		**1 882 547**	**1 405 420**
Summa tillgångar		**52 756 328**	**52 782 008**

AB

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		37 440 000	37 440 000
Fond för yttre underhåll		338 382	282 382
Summa bundet eget kapital		*37 778 382*	*37 722 382*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-541 197	-500 880
Årets resultat		-2 162	15 683
Summa fritt eget kapital		*-543 359*	*-485 197*
Summa eget kapital		**37 235 023**	**37 237 185**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	15 178 012	15 222 012
Summa långfristiga skulder		**15 178 012**	**15 222 012**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 000	24 000
Leverantörsskulder		10 427	32 824
Skatteskulder		39 407	36 138
Övriga skulder	13	6 780	8 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 679	221 569
Summa kortfristiga skulder		**343 293**	**322 811**
Summa eget kapital och skulder		**52 756 328**	**52 782 008**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2112)
Elektronisk lås	10 år	(t.o.m. år 2026)

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För 2018 har styrelsen beslutat att ha oförändrade avgifter i ännu ett år eftersom vi nu har en stabil ekonomi och ett positivt uthålligt kassaflöde.

Arbetet med att ta fram ett beslutsunderlag för solceller planeras vara färdigt i tid för beslut vid den ordinarie stämman, som beräknas bli april 2018. Underlaget ska innehålla ekonomiska kalkyler på investeringens storlek, avskrivningsperiod, påverkan på föreningens resultat och avgifter, möjligheten till investeringsstöd från Länsstyrelsen samt avtal med Mälarenergi om att sälja tillbaka den el vi producerar men inte själva använder. Förslag om leverantör bör även behandlas av stämman, liksom förslag på projektets genomförande inklusive tidplan. Det här projektet kommer utan tvekan att innebära mycket arbete för styrelsen, vilket uppvägs av de ekonomiska fördelarna på lite längre sikt, samt inte minst den miljömässiga fördelen.

Planerade åtgärder i den gemensamma trädgården omfattar plantering av ytterligare buskar och växter samt att justera plattsättningen på gången mellan Östra Tullgatan 2 och 6.

AB

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 186 272	1 186 272
Hyror parkering	135 480	136 680
Vattenavgifter	32 290	33 225
Kabel-TV avgifter	71 280	71 280
Övriga intäkter	20 582	18 283
Brutto	1 445 904	1 445 740
Övriga vakanser hyresförluster	-2 800	-2 400
Summa nettoomsättning	**1 443 104**	**1 443 340**

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	73 021	73 705
Reparationer, löpande underhåll	109 119	46 866
Elavgifter	98 388	87 236
Uppvärmning	96 078	95 174
Vatten och avlopp	21 239	25 181
Renhållning	53 313	51 106
Försäkringar	12 437	11 882
Kabel-TV / Internet	70 048	75 878
Övriga fastighetskostnader	8 549	9 949
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 409	26 788
Summa driftskostnader	**569 601**	**503 765**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
OVK	22 500	0
Stamspolning	12 500	0
Summa periodiskt underhåll	**35 000**	**0**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hyra av lokal	50 577	50 577
Förbrukningsinventarier	0	269
Kontorsmaterial	1 039	1 575
Kommunikation	2 367	2 460
Revision	11 500	14 069
Föreningsmöten	5 260	4 373
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 970	38 620
Övriga förvaltningskostnader	21 387	7 779
Konsultarvoden	7 550	36 250
Medlems- och föreningsavgifter	5 581	600
Övriga externa kostnader	3 146	3 018
Summa övriga externa kostnader	**148 377**	**159 590**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Arvode styrelse	45 000	40 500
Sociala kostnader	12 331	7 010
Summa arvoden, personalkostnader	**57 331**	**47 510**

Not 8 Finansiella intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 281	1 735
Övriga ränteintäkter	9	96
Utdelning MBF	13 500	10 800
Summa finansiella intäkter	**17 790**	**12 631**

AB

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 727 496	42 727 496
Inköp/Aktiveringar elektr. lås	42 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 769 496	42 727 496
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 434 944	-989 921
Årets avskrivningar	-449 223	-445 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 884 167	-1 434 944
Utgående planenligt värde	40 885 329	41 292 552
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 699 000	9 699 000
Utgående planenligt värde	9 699 000	9 699 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**50 584 329**	**50 991 552**

AB

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 967 000	26 967 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
	34 367 000	34 367 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 400 000	33 400 000
Lokaler	967 000	967 000
	34 367 000	34 367 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekontot	0	9 425
Övriga fordringar	106 602	95 584
Summa övriga kortfristiga fordringar	**106 602**	**105 009**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
SHYP	1,02	2019-01-30	5 450 920
SHYP	1,29	2021-12-29	4 841 089
LHYP	1,73	2020-03-29	4 922 003

Summa:	15 214 012
Avgår kortfristig del	-36 000
Summa skulder till kreditinstitut	15 178 012
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	15 034 012

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	15 560 000	15 560 000
Summa ställda säkerheter	**15 560 000**	**15 560 000**

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms	930	4 080
Skulder till MBF	950	0
Deponerade medel	4 900	4 200
Summa övriga kortfristiga skulder	**6 780**	**8 280**

Västerås 2018-03-21

Annica Berg
Ordförande

Jesper Lejdström

Albin Hasselström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östertull 2, org.nr 769619-6810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östertull 2 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

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 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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.

allabrf.se

- 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 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 Östertull 2 för år 2017 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

allabrf.se

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.

Västerås den 27 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor