Brf Östertull 3
Org nr 769620-9449

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.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-03-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Annelie Östman	Ordförande	2018
Per Larsson	Ledamot	2018
Åsa Alm	Ledamot	2019
Peter Sandberg	Ledamot	2019
Raymonda Saade	Suppleant	2018
Lena Mailert	Suppleant	2018
Nathalie Lennartsson	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte efter stämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (44 800 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Mathias Tedenbring och Niklas Pettersson.

Föreningen har den 13 januari 2011 förvärvat fastigheten Ludolf 4 i Västerås kommun. Lagfart erhölls den 7 september 2011. Byggår och värdeår 2011.
På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i två och sex våningar med totalt 49 lägenheter, total boarea ca. 3 512 m². Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser, varav 25 i garageplatser i gemensamhetsanläggning och 24 biluppställningsplatser i parkeringshus. Föreningen har även två MC-platser i gemensamhetsanläggning.
I fastigheten finns cykelrum, städrum, fastighetsförråd, rullstolsförråd och barnvagnsförråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har sju bostadsrätt överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. Styrelsen har tecknat bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.
Fastighetsskatt för garage utgår från och med fastställt värdeår.

allabrf.se

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Ludolf 1, 2 och 3 (Mimer, Brf Östertull 1 och Brf Östertull 2).
Gemensamhetsanläggning GA:1 omfattar infart till garage, garageport och kommunikationsytor inom underjordiskt garage.
Gemensamhetsanläggning GA:2 omfattar gemensam gård bestående av kör-, gång- och grönytor samt cykelparkering, med tillhörande anordningar såsom belysning samt dagvattenledningar med tillhörande brunnar för avvattning av den gemensamma gården.
Gemensamhetsanläggning GA:3 omfattar garage med 35 parkeringsplatser inkl. tillhörande anläggningar såsom belysning samt värme- och ventilationsanläggning för uppvärmning/ventilation av det gemensamma garaget.

Kostnaderna för anläggningarnas drift fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Fastighet	GA:1	GA:2	GA:3
Ludolf 1	22	-	-
Ludolf 2	37	66	-
Ludolf 3	10	27	10
Ludolf 4	25	49	25
Summa andelstal	94	142	35

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt till gångväg via trappa till förmån för fastigheten Ludolf 2.
Föreningens fastighet har servitut avseende rätt att behålla, underhålla och förnya dräneringsledningar med tillhörande brunnar i ledningarnas faktiska läge belastande fastigheten Ludvig 24.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med MARK om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen beslutade 2017, i samband med budgetarbetet, om oförändrade avgifter inför år 2018, samt att januari månad 2018 är avgiftsfri.
- MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

allabrf.se

Flerårsöversikt

		2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	2 460 963	2 636 843	2 646 345	2 664 351
Resultat efter finansiella poster	kr	-106 327	-213 519	-282 675	-197 032
Soliditet	%	72	71	71	71
Likviditet	%	432	368	246	150
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	611	611	611	611
Låneskuld per totala kvm	kr	6 935	7 118	7 164	7 210
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	38	39	32	34

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	40 003 000	37 472 000	809 734	-539 335	-213 519
Reservering till yttre fond			87 800	-87 800	
Ianspråktagande av yttre fond			-43 421	43 421	
Balansering av föregående års resultat				-213 519	213 519
Årets resultat					-106 327
Belopp vid årets utgång	40 003 000	37 472 000	854 113	-797 234	-106 327

allabrf.se

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-797 234
Årets resultat	-106 327
	-903 561

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	87 800
I ny räkning balanseras	-991 361
	-903 561

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-106 327
Dispositioner	-87 800
Årets resultat efter dispositioner	-194 127

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	941 913

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 460 963	2 636 843
Summa rörelseintäkter		**2 460 963**	**2 636 843**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-953 574	-885 698
Periodiskt underhåll	4	0	-43 421
Övriga externa kostnader	5	-179 121	-200 944
Arvoden och personalkostnader	6	-61 311	-79 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-923 250	-923 250
Summa rörelsekostnader		**-2 117 256**	**-2 133 040**
Rörelseresultat		***343 707***	***503 803***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 939	5 541
Räntekostnader		-454 973	-722 863
Summa finansiella poster		**-450 034**	**-717 322**
Resultat efter finansiella poster		***-106 327***	***-213 519***
Årets resultat		***-106 327***	***-213 519***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-106 327	-213 519
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	43 421
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-87 800	-87 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-194 127**	**-257 898**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	105 104 087	106 027 337
Summa materiella anläggningstillgångar		*105 104 087*	*106 027 337*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	9	775 596	969 495
Summa finansiella anläggningstillgångar		*775 596*	*969 495*
Summa anläggningstillgångar		**105 879 683**	**106 996 832**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	214 163	222 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 698	107 723
Klientmedel i SHB		1 823 269	1 572 146
Summa kortfristiga fordringar		*2 077 130*	*1 902 783*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		2	3
Summa kassa och bank		*2*	*3*
Summa omsättningstillgångar		**2 077 132**	**1 902 786**
Summa tillgångar		**107 956 815**	**108 899 618**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		77 475 000	77 475 000
Fond för yttre underhåll		854 113	809 734
Summa bundet eget kapital		*78 329 113*	*78 284 734*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-797 234	-539 335
Årets resultat		-106 327	-213 519
Summa fritt eget kapital		*-903 561*	*-752 854*
Summa eget kapital		**77 425 552**	**77 531 880**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	30 050 000	30 850 000
Summa långfristiga skulder		**30 050 000**	**30 850 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		46 898	68 090
Skatteskulder		4 775	0
Övriga skulder	13	18 510	8 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 080	241 278
Summa kortfristiga skulder		**481 263**	**517 738**
Summa eget kapital och skulder		**107 956 815**	**108 899 618**

allabrf.se

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:

Byggnader	100 år (t.o.m år 2111)
Dörrautomatik	15 år (t.o.m. år 2029)
Målning balkongtak	10 år (t.o.m. år 2025)

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	2 145 984	2 145 984
Hyror garage	336 510	324 960
Vattenavgifter	52 481	54 146
Kabel-TV avgifter	127 008	127 008
Övriga intäkter	1 292	4 500
Brutto	2 663 275	2 656 598
Avgiftsfri månad	-178 832	0
Hyresförluster vakanser garage	-23 480	-19 755
Summa nettoomsättning	**2 460 963**	**2 636 843**

allabrf.se

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	130 256	124 872
Reparationer, löpande underhåll	139 125	116 834
Elavgifter	131 122	125 056
Uppvärmning	166 288	168 569
Vatten och avlopp	57 797	56 815
Renhållning	77 762	74 781
Försäkringar	34 297	33 003
Avgift till gemensamhetsanläggning	19 380	18 283
Kabel-TV / Internet	127 052	126 959
Övriga fastighetskostnader	13 052	15 275
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 443	25 250
Summa driftskostnader	**953 574**	**885 697**

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Anläggning av plattsättning på gård	0	43 421
Summa periodiskt underhåll	**0**	**43 421**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hyra av parkeringshus Q-park	68 660	66 774
Revision	11 500	11 300
Föreningsmöten	5 046	9 985
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 055	71 550
Övriga förvaltningskostnader	6 435	5 652
Konsultarvoden	7 500	30 000
Övriga externa tjänster	5 925	5 683
Summa övriga externa kostnader	**179 121**	**200 944**

allabrf.se

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Arvode styrelse*	44 801	59 101
Arvode övrigt	1 709	1 709
Sociala kostnader*	14 801	18 917
Summa arvoden, personalkostnader	**61 311**	**79 727**

*En anpassning i periodiseringen gjordes 2016, vilket har påverkat kostnaden för styrelsearvode och sociala kostnader år 2016.

Not 7 Finansiella intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 889	5 209
Övriga ränteintäkter	50	331
Summa finansiella intäkter	**4 939**	**5 540**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 607 707	88 508 957
Inköp/Aktiveringar	0	98 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 607 707	88 607 707
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 930 370	-2 007 120
Årets avskrivningar	-923 250	-923 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 853 620	-2 930 370
Utgående planenligt värde	84 754 087	85 677 337
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 350 000	20 350 000
Utgående planenligt värde	20 350 000	20 350 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**105 104 087**	**106 027 337**

allabrf.se

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 525 000	51 525 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
	65 525 000	65 525 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
Lokaler	2 525 000	2 525 000
	65 525 000	65 525 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	969 495	969 495
- Avgår kortfristig del - investeringsmoms	-193 899	0
Utgående värde	775 596	969 495

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekontot	0	71
Skattefordringar	0	369
Övriga fordringar	214 163	222 474
Summa övriga kortfristiga fordringar	**214 163**	**222 914**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Swedbank Hypotek	1,21	2018-12-20	10 137 500
Swedbank Hypotek	1,08	2020-02-25	10 525 000
Swedbank Hypotek	1,64	2022-03-25	9 587 500

Summa:	30 250 000
Avgår kortfristig del	-200 000
Summa skulder till kreditinstitut	30 050 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	29 250 000

allabrf.se

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	32 525 000	32 525 000
Summa ställda säkerheter	**32 525 000**	**32 525 000**

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms	18 510	8 370
Summa övriga kortfristiga skulder	**18 510**	**8 370**

Västerås 2018-02-27

Annelie Östman
Ordförande

Per Larsson

Åsa Alm

Peter Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östertull 3, org.nr 769620-9449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östertull 3 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 3 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

pwc

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 5 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Christin Eriksson

Auktoriserad revisor