

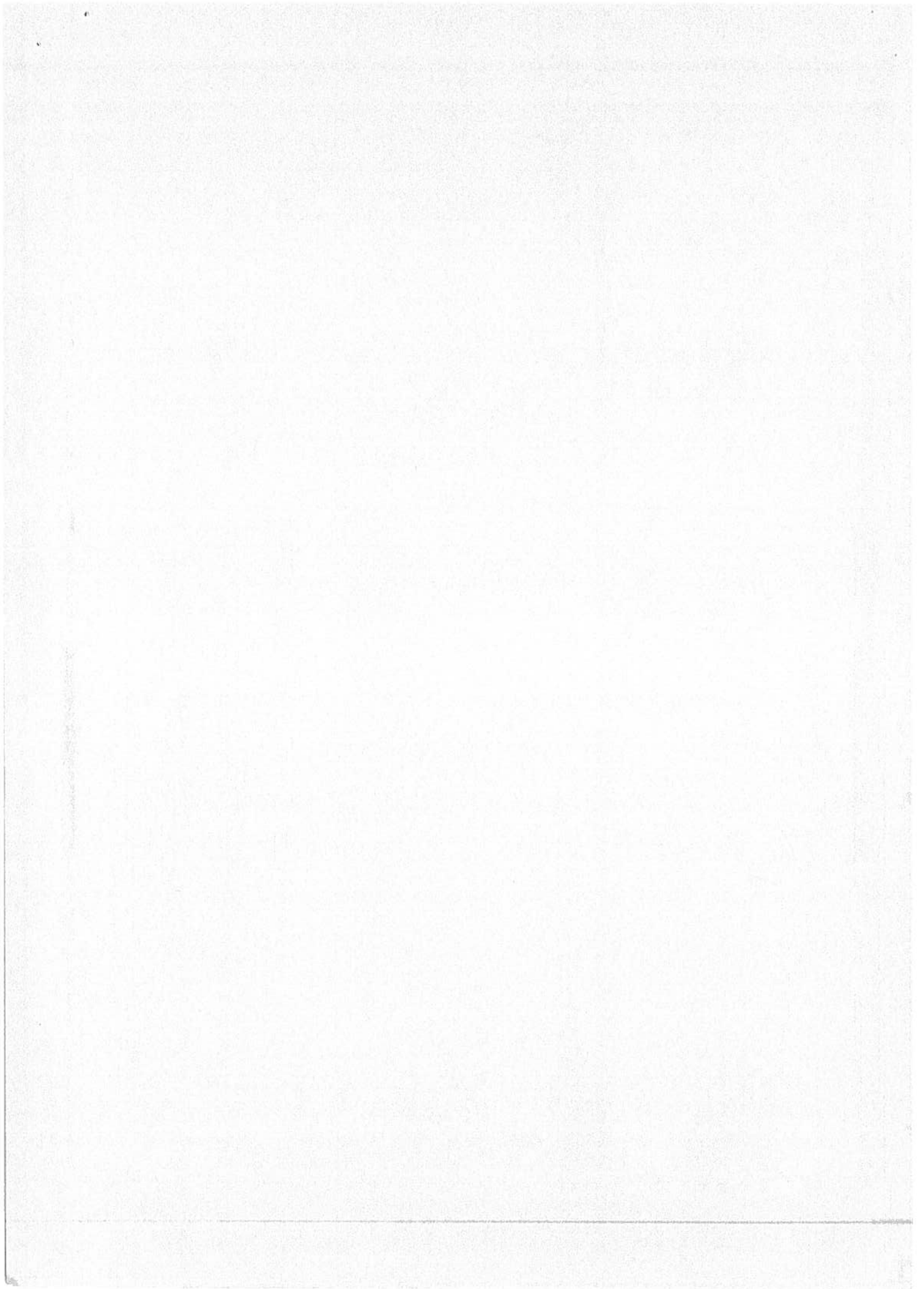


MBF
MÅLARDALENS
BOSTADSÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Hertiginnan

2017



ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen HERTIGINNAN

Tid: Onsdagen den 2 maj 2018, kl. 18:00

Lokal: I Brf Hertigens föreningslokal,
Hertig Karl Allé / Karlslundsgatan

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandes val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN



Brf Hertiginnan
Org nr 769623-8562

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

MP
/s
T.O
CF
SD

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 2017-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tord Olsson	Ordförande	2018
Mats Persson	Ledamot	2018
Lars Pettersson	Ledamot	2018
Anders Rutqvist	Ledamot	2018
Kristina Faleij	Suppleant	2018
Nosha Mona Bassiri	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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 1 Priskasbelopp (exkl. sociala avgifter) i arvode till styrelsen.

Föreningen är sedan 2012-10-17 ägare till fastigheten Gulsippan 3 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 658 m². Föreningen disponerar över 41 parkeringsplatser varav 41 i garage (i gemensamhetsanläggning).

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende miljöbod och garage tillsammans med fastigheten Gulsippan 2 (Brf Hertigen). Gemensamhetsanläggning omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, LOD-anläggning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med Gulsippan 2 och 4. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Egeryds avseende teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med det nya inpasseringssystemet har påbörjats och kommer att färdigställs i början av 2018. Styrelsen har också investerat i en övervakningskamera i garaget.

Föreningen har gjort en extraamortering på 300 000 kr.

Styrelsen har för kommande år beslutat om oförändrade avgifter.



Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 856 116	2 833 450	2 814 986
Resultat efter finansiella poster	kr	-25 536	7 361	37 233
Soliditet	%	72	72	71
Likviditet	%	82	83	54
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	620	620	620
Låneskuld per totala kvm	kr	9 124	9 397	9 589
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	60	49	45

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	51 418 000	37 057 000	178 300	-270 026	7 361
Reservering till yttre fond			109 740	-109 740	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				7 361	-7 361
Årets resultat					<u>-25 536</u>
Belopp vid årets utgång	51 418 000	37 057 000	288 040	-372 405	-25 536

MP
M
F.O
cl
AP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-372 405
Årets resultat	-25 536
	<u>-397 941</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	109 740
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-28 500
I ny räkning balanseras	-479 181
	<u>-397 941</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-25 536
Dispositioner	-81 240

Årets resultat efter dispositioner	-106 776
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	369 280
---	---------

MP
MP

Brf Hertiginnan
769623-8562

5(12)

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 856 116	2 833 450
Summa rörelseintäkter		2 856 116	2 833 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-919 624	-814 924
Periodiskt underhåll	4	-28 500	0
Övriga externa kostnader	5	-114 533	-128 485
Arvoden och personalkostnader	6	-51 360	-35 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 089 426	-1 089 426
Summa rörelsekostnader		-2 203 443	-2 068 370
Rörelseresultat		652 673	765 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 340	770
Räntekostnader		-679 549	-758 489
Summa finansiella poster		-678 209	-757 719
Resultat efter finansiella poster		-25 536	7 361
Årets resultat		-25 536	7 361
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-25 536	7 361
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		28 500	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-109 740	-109 740
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-106 776	-102 379

MP
M
M.T.O
J.P.

Brf Hertiginnan
769623-8562

6(12)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

121 187 009

122 276 435

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

98 207

0

Summa materiella anläggningstillgångar

121 285 216

122 276 435

Summa anläggningstillgångar

121 285 216

122 276 435

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12

0

Övriga fordringar

9

22 324

43 907

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

81 735

89 221

Klientmedel i SHB

955 428

851 447

Summa kortfristiga fordringar

1 059 499

984 575

Kassa och bank

Kassa och Bank

20 074

21 324

Summa kassa och bank

20 074

21 324

Summa omsättningstillgångar

1 079 573

1 005 899

Summa tillgångar

122 364 789

123 282 334

MP
/s/ /s/ /s/

Brf Hertiginnan
769623-8562

7(12)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

88 475 000

88 475 000

288 040

178 300

Summa bundet eget kapital

88 763 040

88 653 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-372 404

-270 026

-25 536

7 361

Summa fritt eget kapital

-397 940

-262 665

Summa eget kapital

88 365 100

88 390 635

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

32 674 660

33 674 672

Summa långfristiga skulder

32 674 660

33 674 672

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

700 040

700 096

Leverantörsskulder

113 577

71 377

Skatteskulder

4 751

23 867

Övriga skulder

12

2 100

1 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

504 561

420 687

Summa kortfristiga skulder

1 325 029

1 217 027

Summa eget kapital och skulder

122 364 789

123 282 334

MP
/ 5
7.0
clm
A

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 2114)

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 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 269 752	2 269 752
Hyror parkering	435 330	442 260
Vattenavgifter	51 144	54 360
Kabel-TV avgifter	108 864	108 864
Övriga intäkter	6 241	1 008
Brutto	<u>2 871 331</u>	<u>2 876 244</u>
Hysesförluster vakanser parkering	-15 115	-42 794
Övriga vakanser hyresförluster	-100	0
Summa nettoomsättning	<u>2 856 116</u>	<u>2 833 450</u>

MP
M
T.O
P

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	178 204	160 659
Reparationer, löpande underhåll	92 079	51 351
Elavgifter	118 033	114 707
Uppvärmning	221 299	177 878
Vatten och avlopp	71 312	53 692
Renhållning	68 706	62 636
Försäkringar	32 723	31 647
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	27 500
Kabel-TV / Internet	108 976	108 949
Övriga fastighetskostnader	4 262	1 875
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 030	24 030
Summa driftskostnader	<u>919 624</u>	<u>814 924</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byte av brandvarnare	28 500	0
Summa periodiskt underhåll	<u>28 500</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kostnad entreprenör enligt avtal	0	54 600
Kontorsmaterial	78	0
Kommunikation	5 257	1 340
Porto	210	0
Förlust hyresfordringar	0	6
Revision	11 500	8 175
Föreningsmöten	13 025	3 806
Ekonomisk och administrativ förvaltning	55 035	53 194
Övriga förvaltningskostnader	579	1 275
Konsultarvoden	22 500	0
Övriga externa tjänster	6 349	0
Övriga externa kostnader	0	6 089
Summa övriga externa kostnader	<u>114 533</u>	<u>128 485</u>

MP
K
T.O
h
P

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	39 660	27 041
Sociala kostnader	11 700	8 494
Summa arvoden, personalkostnader	<u>51 360</u>	<u>35 535</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 311	758
Övriga ränteintäkter	29	12
Summa finansiella intäkter	<u>1 340</u>	<u>770</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 942 556	108 942 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 942 556	108 942 556
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 723 565	-1 634 139
Årets avskrivningar	-1 089 426	-1 089 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 812 991	-2 723 565
Utgående planenligt värde	<u>105 129 565</u>	<u>106 218 991</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 057 444	16 057 444
Utgående planenligt värde	16 057 444	16 057 444
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>121 187 009</u>	<u>122 276 435</u>

MP
As
To
P

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 403 000	54 403 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
	<u>67 603 000</u>	<u>67 603 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	65 200 000	65 200 000
Lokaler	2 403 000	2 403 000
	<u>67 603 000</u>	<u>67 603 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	51	20 771
Upplupna vattenavgifter	22 273	23 136
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>22 324</u>	<u>43 907</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,18	2020-05-31	10 262 508
Danske Bank	1,38	2022-05-31	11 237 332
Stadshypotek	2,87	2019-05-31	11 874 860
Summa:			33 374 700
Avgår kortfristig del			-700 040
Summa skulder till kreditinstitut			32 674 660
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			29 874 500

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	36 525 000	36 525 000
Summa ställda säkerheter	<u>36 525 000</u>	<u>36 525 000</u>

MP
L
T.O
H
D

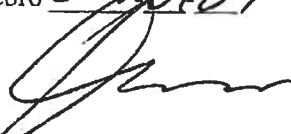
Brf Hertiginnan
769623-8562

12(12)

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skulder till MBF	1 100	0
Deponerade medel	1 000	1 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 100</u>	<u>1 000</u>

Örebro 2018-04-09



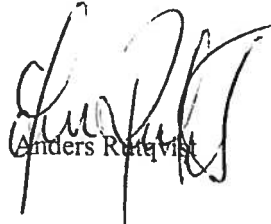
Torå Olsson
Ordförande



Mats Persson



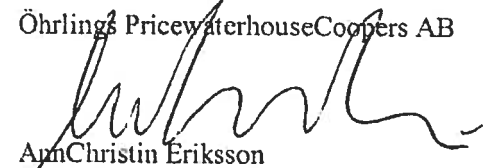
Lars Pettersson



Anders Rattvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hertiginnan, org.nr 769623-8562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hertiginnan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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.

- 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 Hertiginnan 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 revisionssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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



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 13 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

