

# Årsredovisning

för

## Brf Parken 3

716419-3307

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Parken 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

**Adress: Rosenbergsgatan 1, 185 31 Vaxholm**

**Organisationsnummer: 716419-3307**

**Fastighetsbeteckning: Vaxö 1:97**

### **Byggnader och lägenheter**

Föreningen består av nio byggnader varav sex bostadshus, två uthus och ett skyddsrum. Föreningen omfattar 30 bostadsrätter och tre lokaler som hyrs ut för näringsverksamhet och förråd. Den sammanlagda boendeytan i bostadsrätterna är 2539 kvadratmeter. De uthyrda lokalernas yta är sammanlagt mellan 150 och 200 kvm. De utgör mindre än 10% av bostadsrättsytan.

**Styrelse 2018-03-22 2019-05-06**

### **Ordinarie ledamöter**

Magnus Stenbeck, ordförande och sekreterare

Jutta Delden, kassör

Åke Björksäter

Kristina Engström

### **Suppleanter**

Thomas Blomqvist

Mathias Kemi

### Möten och gemensamma aktiviteter

Föreningen har under kalenderåret 2018 haft 12 styrelsemöten. Vi har till de flesta styrelsemötena adjungerat Tord Ekberg som varit behjälplig med planering av det nya bergvärmesystemet.

Föreningsstämma hölls den 22 mars. Två extra föreningsstämmor hölls den 2 juni och den 20 oktober med anledning av behovet att ta beslut om nya stadgar som överensstämmer med förändrad lagstiftning. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket efter årsskiftet 2018/19 (10 januari).

Föreningen har vid två tillfällen arrangerat gemensamma dagar för städning och trädgårdsskötsel med efterföljande samkväm.

### Nyinvesteringar

Föreningen har under året beställt en ny bergvärmearläggning. Detta grundas på en analys av det gamla systemet som visar att det är underdimensionerat och på väg att försämrats ytterligare. Åtta nya borrhål togs upp i september och har tills vidare kopplats till den gamla värmepumpen. Efter förstärkning av inkommande el kommer det nya systemet att inkludera två nya värmepumpar samt en elspets istället för den gamla oljepannan. På grund av förseningar hos nätägaren kommer det kompletta systemet att kunna installeras först efter vintersäsongens slut.

Föreningen har också beställt brandstegar på samtliga hus. Arbetet är vid årsskiftet under färdigställande.

### Underhåll

- 1. Underhålls och investeringsplan** finns framtagen, men är enligt bedömningar inte tillräcklig. Styrelsen har beslutat att satsa på en systematisk genomgång av denna med anlitan av extern konsult.
- 2. Renovering/målning av uthyrningslägenhet Östra Ekuddsgatan** har genomförts genom frivilliga medlemsinsatser.
- 3. Målning av bod vid Rosenbergsgatan 3** har genomförts genom frivilliga medlemsinsatser.
- 4. Trädvård** har genomförts genom viss avverkning och beskärning av träd i parken.
- 5. Trädgårdsgångar och parkeringar** har delvis omgrusats genom arbete vid aktivitetsdagen. Omläggning av underlag vid parkeringsplatsen har skett genom Vaxholms Mark. Åtgärder av övriga ytor planeras.
- 6. Värme** genomgång och utbyte av fläktar i 80-talshusens värmeväxlare har genomförts. Isolering av kattvindar i dessa hus har beslutats.
- 7. Dränering av dagvatten** har analyserats och spolats rent med hjälp av Solna högtryck. Behov av åtgärder har konstaterats, särskilt med avseende på Rosenbergsgatan 9.

## Ekonomi

**Ekonomiskt system.** Föreningens ekonomi är i enlighet med stadgarna uppdelad i en driftsbudget och en kapitalbudget. Den senare hänför sig till kostnader för de lån som ursprungligen togs vid föreningen bildande. Avgiften sätts på grundval av bostadsrättshavarens driftsandel som utgörs av bostadsrättens andel av den totala bostadsrättytan och kapitalandelen som utgör bostadsrättens andel av kvarvarande kapitalskuld. Dessutom finns för de 17 lägenheter som betjänas av det gemensamma bergvärmesystemet ett värmetillägg baserat på uppvärmd lägenhetsyta, samt ett tillägg för varmvatten som beslutats tas ut för samtliga 30 lägenheter fr.o.m. 2019.

**Budgetförstärkningar.** Föreningen har under senare år haft negativa resultat före avskrivningar. De nya investeringarna skrivs av på 20 år och kommer sammanlagt att kosta ca mellan 2 och 2,5 mkr. Föreningen har för detta ändamål tagit upp ett nytt lån på 1,5 mkr med 20 års amorteringstid.

Föreningen har med frivilliga medlemsinsatser rustat upp en av uthyrningslokalerna som hyrts ut till Vaxholms kommun tillsammans med två parkeringsplatser. För övriga uthyrningslokaler har hyran höjts med 50 procent fr.o.m. hösten 2018. Detta har inneburit en förstärkning av inkomsterna.

Kostnaden för uppvärmning kommer enligt preliminära beräkningar att minska beroende på att vi gör oss av med oljeberoendet.

**Bokföring** sker genom Vaxholms bokföringsbyrå AB.

**Sparkapital** finns placerat hos SBAB och SEB.

**Kapitaltillskott.** Medlemmarna erbjöds att i samband med stämman göra individuella kapitaltillskott. Inga medlemmar har antagit erbjudandet. Den del av föreningens långsiktiga skulder som kan bli föremål för kapitaltillskott uppgår till ca 12,5 mkr och var därmed oförändrad under året.

**Kapitalavgift** har under året tagits ut med 1,60%. Skillnaden mellan detta belopp och den verkliga lånekostnaden regleras genom en årsvis återbetalning. Det under året upptagna lånet för nyinvesteringar ingår inte i den del som finansieras genom kapitalavgiften.

**Driftavgiften** - har varit oförändrad under året. Beslut om att höja månadsavgifter fr.o.m. 2019-01-01 har tagits. Varmvattentillägg och uppvärmningstillägg har räknats om enligt delvis nya principer.

**Generell bedömning.** Höjda månadsavgifter och hyror samt minskade oljekostnader beräknas stärka intäkterna och minska uppvärmningskostnaden. Det bör täcka det framtida finansieringsbehovet. Det långsiktiga målet är att nå en balanserad budget innan avskrivningar. Styrelsen planerar att följa upp detta noggrant under kommande år.

### Medlemsförändringar

Föreningen har under året välkomnat Karl Ingemar Weberud som ny medlem och innehavare av lägenhet 143:03 och samtidigt medgivit Gun och John Thomson utträde ur föreningen. Ulrika Netterblad har överlåtit sin andel av lägenhet 143:04 till Tord Ekberg och har därmed utträtt ur föreningen.

Per och Marita Lennerhagen har båda avlidit under året. Bostadsrätten till lägenhet 138:06 är f.n. del av arvsskiftet som inte var genomförda vid årets slut.

Det har konstaterats att en bostadsrätt tidigare överlåtit med ett ogiltigt gåvobrev. Detta har under året åtgärdats och innebär att Annika, Clas och Johan Röhl fr.o.m. december månad gemensamt äger bostadsrätten till lägenhet C5 med en tredjedel vardera.

Föreningen har sitt säte i Vaxholms Kommun, Stockholms Län.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 439	1 389	1 404	1 431
Resultat efter finansiella poster	-119	-474	-374	-166
Soliditet (%)	44	47	48	49

### Förändring av eget kapital

	<b>Grund- insatser</b>	<b>Kapital tillskott</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 933 400	4 822 125	0	3 141 411	-474 380	<b>11 422 556</b>
Användning av yttre.rep.fond			114 306	-588 686	474 380	<b>0</b>
Årets resultat					-119 020	<b>-119 020</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 933 400</b>	<b>4 822 125</b>	<b>114 306</b>	<b>2 552 725</b>	<b>-119 020</b>	<b>11 303 536</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 552 725
årets förlust	-119 020
	<b>2 433 705</b>
disponeras så att avsättes till yttre reparationsfond	114 306
i anspråkstagande av yttre fond	-111 964
i ny räkning överföres	2 431 363
	<b>2 433 705</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 439 011	1 389 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 439 011</b>	<b>1 389 065</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 154 531	-1 485 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 696	-269 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 424 227</b>	<b>-1 755 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 784</b>	<b>-366 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 887	5 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 691	-113 233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 804</b>	<b>-107 905</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-119 020</b>	<b>-474 380</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-119 020</b>	<b>-474 380</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-119 020</b>	<b>-474 380</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2, 3	21 441 946	21 674 518
Inventarier, verktyg och installationer	4, 5, 6	287 568	324 692
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	625 325	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 354 839</b>	<b>21 999 210</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 354 839</b>	<b>21 999 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Lager eldningsolja		19 500	3 153
<b>Summa varulager</b>		<b>19 500</b>	<b>3 153</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	14 090	14 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 765	24 328
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 770</b>	<b>38 418</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 330 866	2 312 695
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 330 866</b>	<b>2 312 695</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 377 136</b>	<b>2 354 266</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 731 975</b>	<b>24 353 476</b>

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	3 933 400	3 933 400
Kapitaltillskott	4 822 125	4 822 125
Fond för yttre underhåll	114 306	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 869 831</b>	<b>8 755 525</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 552 725	3 141 410
Årets resultat	-119 020	-474 380
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 433 705</b>	<b>2 667 030</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 303 536</b>	<b>11 422 555</b>

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	9	13 894 004	12 487 754
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 894 004</b>	<b>12 487 754</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	75 000	0
Skatteskulder	89 600	87 530
Övriga skulder	2 595	2 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 240	353 102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>534 435</b>	<b>443 167</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 731 975

24 353 476



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter och månadsavgifter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror- och månadsavgifter redovisas som förutbetalda intäkter.

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bergvärmearläggning	10 år
Fiberinstallation	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 257 170	23 257 170
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 257 170</b>	<b>23 257 170</b>
Ingående avskrivningar	-3 777 760	-3 545 188
Årets avskrivningar	-232 572	-232 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 010 332</b>	<b>-3 777 760</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 246 838</b>	<b>19 479 410</b>

### Not 3 Mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 195 108	2 195 108
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 195 108</b>	<b>2 195 108</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 195 108</b>	<b>2 195 108</b>
<b>Summa Byggnad &amp; Mark</b>	<b>21 441 946</b>	<b>21 674 518</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 834	112 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 834</b>	<b>112 834</b>
Ingående avskrivningar	-112 834	-112 834
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-112 834</b>	<b>-112 834</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Bergvärmeanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	590 000	590 000
Försäljningar/utrangeringar	-590 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>590 000</b>
Ingående avskrivningar	-590 000	-590 000
Försäljningar/utrangeringar	590 000	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-590 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Fiberinstallation

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371 250	371 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>371 250</b>	<b>371 250</b>
Ingående avskrivningar	-46 558	-9 433
Årets avskrivningar	-37 124	-37 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 682</b>	<b>-46 558</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>287 568</b>	<b>324 692</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	625 325	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>625 325</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>625 325</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	13 594 004	12 487 754
	<b>13 594 004</b>	<b>12 487 754</b>

Lån tillhörande kapitalandelstal amorteras i den takt medlem väljer att göra kapitaltillskott.

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB Bo Lån	1,35	rörl. 3 mån	3 143 450	3 143 450
"	1,20	rörl. 3 mån	2 017 357	2 017 357
"	1,20	rörl. 3 mån	3 461 947	3 461 947
"	1,27	rörl. 3 mån	3 865 000	3 865 000
"	1,71	2019-09-28	1 481 250	0
			<b>13 969 004</b>	<b>12 487 754</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

75 000

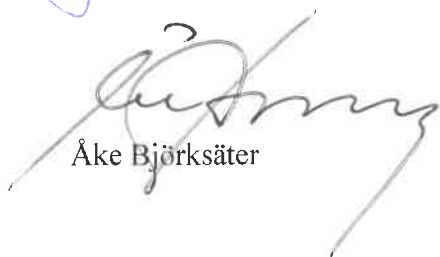
### Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	21 618 000	21 618 000
	<b>21 618 000</b>	<b>21 618 000</b>

Vaxholm 2019-03-07

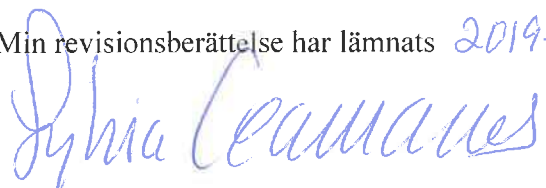
  
Jutta Delden

  
Magnus Stenbeck

  
Åke Björksäter

  
Kristina Engström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-31

  
Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken 3

Org.nr 716419-3307

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken 3 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

#### *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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *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, förfalskning, 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 en förening 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parken 3 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-03-31



Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor