



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
L:a Råby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen L:a Råby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Viktoria Assarsson	Ordförande
Olle Ahlberg	Ledamot
Jan Lucas Lissner	Ledamot
Martin Ornstein Fredlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Klara Kristoffersson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-06. Extra stämma med anledning av ändring i stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dammgården 2	1938	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

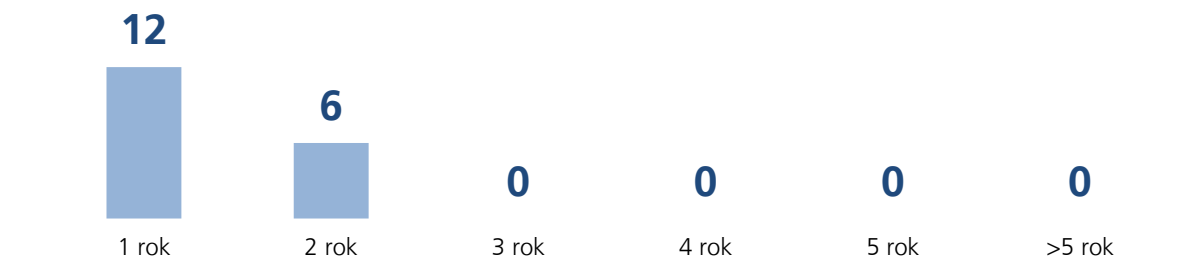
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 780 m², varav 780 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Dammgården 2

Kommentar

Flerbostadshus i 3 våningar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Separering av dag-och spillvatten	2018	I samband med att kommunen separerar dag-och spillvatten till huset
Nya utemöbler	2017	Utemöblerna behöver bytas ut
Nya dörrar till vinden	2017	Dörrarna är av en äldre modell. För att göra trapphuset brandtätare bör nya branddörrar insättas.
Reparation av stuprör	2016	
Ny golvbrunn	2016	Golvbrunnen i källartrappan var trasig, en ny sattes in
Köpte in brandsläckare	2015	Brandsläckare monterades på vinden och i källaren.
Renovering av sopförråd	2015	
Nytt Aggregat till Torkrum	2014	
Ny torktumlare	2014	
Byte av köksstammar	2014	Byte av köksstammar i 5 lägenheter.
Nya källardörrar	2010	
Plantering framsidan	2009	Nya buskar och plattor på framsidan mot änggatan.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny puts på fasadsockel	2017	Fasaden har spruckit nere vid sockeln på framsidan av byggnaden. Detta behöver omputsas
Byte av el-centralen	2019	El-centralen är av en äldre modell och kan behöva bytas ut, start vecka 2

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

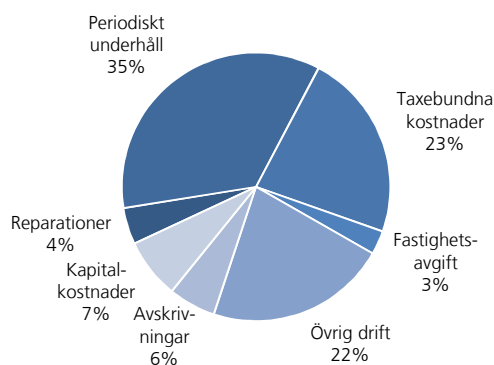
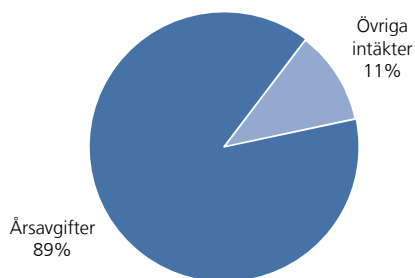
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av trappuppgång och tvättstuga	TCS Städtjänster

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	112 424	322 755
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	688 275	559 504
Finansiella intäkter	668	735
Minskning kortfristiga fordringar	5 451	0
Ökning av långfristiga skulder	280 850	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 137	0
	981 381	560 239
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	739 221	622 721
Finansiella kostnader	61 442	81 792
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 259
Minskning av långfristiga skulder	0	48 368
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 429
	800 663	770 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	293 141	112 424
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	180 717	-210 331

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av lagändring så har föreningens stadgar uppdaterats. De nya stadgarna röstades igenom på två på varandra följande årsmöten. Extrainsatt årsmöte skedde i februari 2018.

Kommunen renoverade VA-ledningar på Änggatan vilket medförde att husets ledningar behövde separera spill- och dagvatten kopplat till kommunens ledningar. Renoveringen utfördes mellan maj och augusti 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	782	717	782	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 711	5 351	5 413	5 475
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	32	19
Värmekostnad/m ² totalyta	152	157	143	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	32	37	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	105	126	149
Soliditet (%)	11	14	17	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-160	-193	32	31
Nettoomsättning (tkr)	610	560	610	610

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 780 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 919	0	0	21 919
Kapitaltillskott	624 605	0	0	624 605
Fond för yttre underhåll	496 281	125 394	-104 046	474 933
S:a bundet eget kapital	1 142 806	125 394	-104 046	1 121 458
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-442 572	-125 394	-88 732	-228 446
Årets resultat	-160 224	-160 224	192 778	-192 778
S:a ansamlad förlust	-602 796	-285 618	104 046	-421 224
S:a eget kapital	540 010	-160 224	0	700 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-160 224
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-317 178
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 394
summa balanserat resultat	-602 796

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	299 300
att i ny räkning överförs	-303 496

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	610 368	559 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 907	0
Summa rörelseintäkter		688 275	559 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-631 190	-511 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 452	-84 523
Personalkostnader	Not 6	-26 580	-26 287
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-48 504	-48 504
Summa rörelsekostnader		-787 725	-671 225
RÖRELSERESULTAT		-99 450	-111 721
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		668	735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 442	-81 792
Summa finansiella poster		-60 774	-81 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-160 224	-192 778
ÅRETS RESULTAT		-160 224	-192 778

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 4 802 064	4 850 568
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 802 064	4 850 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 802 064	4 850 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 409
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10 301 459	117 784
Summa kortfristiga fordringar	301 459	126 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	301 459	126 193
SUMMA TILLGÅNGAR	5 103 524	4 976 761

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 919	21 919
Kapitaltillskott		624 605	624 605
Fond för yttre underhåll	Not 11	496 281	474 933
Summa bundet eget kapital		1 142 806	1 121 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-442 572	-228 446
Årets resultat		-160 224	-192 778
Summa fritt eget kapital		-602 796	-421 224
SUMMA EGET KAPITAL		540 010	700 234
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 393 844	1 934 798
Summa långfristiga skulder		4 393 844	1 934 798
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	60 744	2 238 940
Leverantörsskulder		19 478	19 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	89 448	82 883
Summa kortfristiga skulder		169 670	2 341 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 103 524	4 976 761

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fasad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	610 349	559 487
Öresutjämning	19	17
	610 368	559 504

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	75 495	0
Återbäring försäkringsbolag	2 266	0
Övriga intäkter	146	0
	77 907	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	25 142
	Fastighetskötsel gård beställning	0	8 875
	Städning entreprenad	11 522	14 340
	Gemensamma utrymmen	0	139
	Gård	418	2 215
	Serviceavtal	365	377
	Förbrukningsmateriel	1 832	415
	Brandskydd	3 304	8 276
		17 441	59 779
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	9 680
	Lås	195	0
	VVS	12 380	57 547
	Värmeanläggning/undercentral	25 000	0
	Vattenskada	0	7 199
		37 575	74 426
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	30 000	0
	Vind	0	40 750
	VVS	269 300	63 296
		299 300	104 046
	Taxebundna kostnader		
	El	16 376	16 459
	Värme	118 576	122 458
	Vatten	29 578	24 980
	Sophämtning/renhållning	28 493	29 107
		193 023	193 004
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 050	25 748
	Kabel-TV	31 735	31 239
		59 785	56 987
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 066	23 670
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	631 190	511 912
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	65
	Hysesförluster	3 084	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 625
	Föreningskostnader	388	1 694
	Styrelseomkostnader	45	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	460
	Förvaltningsarvode	42 136	40 608
	Administration	2 950	4 048
	Korttidsinventarier	6 563	12 251
	Konsultarvode	5 375	5 651
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 120
		81 452	84 523

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 002
	Kostnadsersättningar	296	0
	Sociala kostnader	6 284	6 285
		26 580	26 287
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	17 643	17 643
	Förbättringar	30 861	30 861
		48 504	48 504
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 641 498	5 641 498
	Utgående anskaffningsvärde	5 641 498	5 641 498
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-790 930	-742 426
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 504	-48 504
	Utgående avskrivning enligt plan	-839 434	-790 930
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 802 064	4 850 568
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 235 741	1 235 741
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		10 600 000	10 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 600 000	10 600 000
		10 600 000	10 600 000

Not 9	INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		34 800	34 800	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		34 800	34 800	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-34 800	-34 800	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-34 800	-34 800	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		7 612	4 258	
	Skattefordran		706	1 102	
	Klientmedel hos SBC		293 141	112 424	
			301 459	117 784	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		474 933	349 539	
	Reservering enligt stadgar		125 394	125 394	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-104 046	0	
	Vid årets slut		496 281	474 933	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,300 %	851 452	860 684	2019-01-30
	Handelsbanken	1,390 %	1 083 250	1 112 250	2021-03-01
	Handelsbanken	1,450 %	1 228 218	1 237 500	2021-01-30
	Handelsbanken	1,450 %	96 500	97 500	2019-06-01
	Handelsbanken	1,450 %	856 668	865 804	2019-06-30
	Handelsbanken	1,350 %	338 500	0	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 454 588	4 173 738	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 744	-2 238 940	
			4 393 844	1 934 798	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 150 868 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 485 000	4 485 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Ränta	8 477	11 472
	Avgifter och hyror	53 594	43 005
	Städning	1 093	2 122
		89 448	82 883

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2019 kommer föreningens el-central samt matning av el till lägenheterna att bytas ut.

Styrelsens underskrifter

LUND den 15 / 14 2019



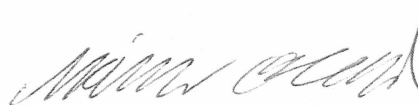
Anna Viktoria Assarsson
Ordförande



Olle Ahlberg
Ledamot

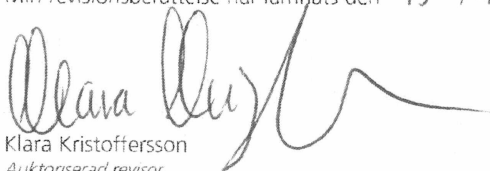


Jan Lucas Lissner
Ledamot



Martin Ornstein Fredlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämpats den 15 / 14 2019



Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen L:a Råby, org.nr 745000-1479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen L:a Råby för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar 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 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 eventuella 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 av Bostadsrättsföreningen L:a Råby för år 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Lund den 15 april 2019

Ernst & Young AB



Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor