

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Folkparken i Norrköping

Org.nr 769629-5414

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Norrköping Krogen 29 med adress Luntgatan 35, 39 och 41, samt Slottsgatan 166, 168 och 172.

Byggnationen för fastigheten påbörjades augusti 2014 och inflyttning skedde från juni 2015.

Fastigheten innehåller 77 bostäder om 5 097 m² och två lokaler om 100 m².

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

Eldebitering per månad enligt lägenhetsyta:

28-35 kvm 150 kr

36-55 kvm 200 kr

56-80 kvm 250 kr

81-100 kvm 275 kr

101-147 kvm 300 kr

Bredband, Kabel-TV och fast telefoni 98 kr/mån.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 november 2018.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Garantibesiktning har skett fortlöpande.

En grupp för innegårdens gemensamhetsanläggning har bildats med representanter från Brf Karl-Johan, Karl-Johan skolan, Botrygg och Brf Folkparken (två representanter från styrelsen).

Nya trivselregler har upprättats.

Diverse projekt har löpt på med balkonginglasning, radonmätning, hemsidan, höjning av förrådsgaller, samt förberedelser inför stadgeändring.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2018 samt extra föreningsstämma hölls den 21 januari 2018. Då beslutade stämman i ett enhälligt första beslut att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Kajsa Haavikko-Leksell	Ordförande
Anders Nilsson	Vice ordförande, kassör
Mattias Hjerpe	Sekreterare
Petra Bikic	Ledamot
Viktor Öhrström	Ledamot
Alessio Bonaldo	Ledamot
Katerina Vrotsou	Suppleant
Mats Nylander	Suppleant
Thomas Månsson	Suppleant

Firmatecknare är ledamöterna, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

På årsstämman beslutades att välja Christina Cederlöf, BoRevision AB, och Joakim Häll revisorssuppleant, BoRevision AB.

Valberedning har varit Jenny Bagge och Mattias Jonsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon, Bixia	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Bredband och Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av förvaltare har skett från och med 15 juni 2018, från Botrygg till HSB Östra.

Styrelsen har inlett arbetet med en uppdatering av lekplatsen tillsammans med innegårdsgruppen.

Förbättring av ventilationen i trappuppgångarna har även åtgärdats.

För kommande verksamhetsår så planerar styrelsen för att lekplatsen ska färdigställas.

Beslut kommer även att antas om eventuell förlängning ska ske av bredband och Kabel-TV, samt om byte ska ske av annan leverantör än Com Hem. Styrelsen ska även eventuellt besluta om föreningen önskar göra en 5- års besiktning av fastigheten.

Driftskostnaderna gällande vatten och el förbrukning har ökat jämfört med år 2017, och fjärrvärmekostnaderna har istället minskat jämfört med år 2017.

Gällande ökningen av vatten kostnaderna så beror det på att avläsningen inte varit korrekt sedan inflytt juni 2015, samt att en av vattenmätarna varit ur funktion. Detta åtgärdades och justerades under 2018.

Gällande ökningen av el förbrukningen så beror det på att vissa medlemmar haft en ökad förbrukning, samt att båda hyreslokalerna har varit uthyrda. Dessutom påverkas detta av att värmeåtervinningen är startad under 2018 och drivs av el, därav en naturlig ökning.

Minskningen av fjärrvärmekostnaderna beror på att värmeåtervinningen startades januari 2018. Den var felaktigt installerad 2015 och ej prövad eller driftsatt av förra förvaltare.

cc

Föreningen har idag ingen underhållsplan. Reservering till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna. Avsättning ska ske med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgifterna är oförändrade sedan start och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 717 kr/m² exkl. hushållsel.

Den för år 2019 upprättade budgeten visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna. Styrelsen har för avsikt att inte höja årsavgifterna för 2019.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 113 (111). För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 123	4 090	3 906	1 268
Årsavgifter bostäder, tkr	3 655	3 655	3 653	1 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	330	542	960	142
Balansomslutning, tkr	189 567	189 451	189 490	190 168
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	717	717	716	273
Driftskostnad, kr/kvm *	377	326	219	70
Ränta, kr/kvm	131	132	122	46
Lån, kr/kvm	12 116	12 257	12 388	12 673
Fond för yttre underhåll, tkr	756	291	59	0
Likviditet %	244 %	244 %	173 %	244 %
Soliditet %	66 %	66 %	66 %	65 %

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Inflyttning från juni 2015.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder, exkl. låneomsättning. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0.

I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

cc

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser		Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	Insatser	Upplåtelse- avgifter				
Belopp vid						
årets ingång	108 240 000	15 400 000	291 351	810 703	542 150	125 284 203
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				542 150	-542 150	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar år 2017			232 551	-232 551		0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar år 2018			232 551	-232 551		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					329 968	329 968
Belopp vid						
årets utgång	108 240 000	15 400 000	756 453	887 750	329 968	125 614 171

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	887 750
Årets resultat	329 968
Summa till stämmans förfogande	1 217 718

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 217 718
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

cc

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 122 635	4 089 604
Övriga rörelseintäkter	3	18 135	8 064
Summa rörelseintäkter		4 140 770	4 097 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 678 924	-1 378 422
Övriga externa kostnader	5	-204 315	-256 261
Personalkostnader och arvoden	6	-74 010	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 175 000	-1 175 000
Summa rörelsekostnader		-3 132 249	-2 868 559
Rörelseresultat		1 008 521	1 229 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 553	-692 181
Summa finansiella poster		-678 553	-686 959
Resultat efter finansiella poster		329 968	542 150
Årets resultat		329 968	542 150



HSB – där möjligheterna bor

Folkparken i Norrköping

769629-5414

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	185 355 734	186 530 734
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		185 355 734	186 530 734
Summa anläggningstillgångar		185 355 734	186 530 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 120
Övriga fordringar		0	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 648	91 163
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		38 648	92 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	4 172 742	2 828 367
<i>Summa kassa och bank</i>		4 172 742	2 828 367
Summa omsättningstillgångar		4 211 390	2 920 684
SUMMA TILLGÅNGAR		189 567 124	189 451 418

cc



HSB - där möjligheterna bor

Folkparken i Norrköping

769629-5414

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 640 000	123 640 000
Fond för yttre underhåll		756 453	291 351
<i>Summa bundet eget kapital</i>		124 396 453	123 931 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		887 750	810 703
Årets resultat		329 968	542 150
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 217 718	1 352 853
Summa eget kapital		125 614 171	125 284 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 251 550	42 648 918
Summa långfristiga skulder		20 251 550	42 648 918
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 715 894	21 052 665
Leverantörsskulder		107 284	91 619
Aktuella skatteskulder		18 340	18 340
Övriga skulder	11	3 769	4 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	856 115	351 090
Summa kortfristiga skulder		43 701 402	21 518 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 567 124	189 451 418

cc

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 96 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna, och överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 400 kr.

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare i juli 2018 och därav blir inte jämförelsesiffror helt jämförbara.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 66 470 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning**2018****2017**

Årsavgifter	3 654 948	3 654 948
Hyror	172 002	159 267
Intäkter el	205 454	184 837
Intäkter Kabel-TV	90 552	90 552
Hysesavdrag, ej moms	-321	0
Summa nettoomsättning	4 122 635	4 089 604

3 Övriga rörelseintäkter**2018****2017**

Överlåtelseavgift	4 552	0
Återbäring Länsförsäkringar, övriga intäkter ej moms	13 583	8 064
Övriga rörelseintäkter	18 135	8 064



HSB - där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	144 984	60 829
Elavgifter	387 893	295 904
Uppvärmningsavgifter	252 470	448 237
Vatten och avlopp	416 768	28 345
Sophämtning	64 476	68 850
Försäkringar	34 811	27 776
Bredband	91 925	90 288
Fastighetsskötsel	228 265	173 080
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	9 170	18 340
Övriga kostnader	48 162	166 773
Summa driftskostnader	1 678 924	1 378 422

5 Övriga externa kostnader	2018	2017
Revisionsarvoden	14 500	13 888
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	155 439	199 935
Övriga förvaltningskostnader	4 820	2 787
Konsultarvoden	3 232	0
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	30 670
Möteskostnader	4 460	0
Överlåtelseavgift	4 552	0
Kostnad för hemsida	1 207	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 540	7 440
Föreningsstämma/styrelsemöte	9 565	1 541
Summa övriga externa kostnader	204 315	256 261

6 Personalkostnader och arvoden	2018	2017
Arvode styrelse	47 745	44 800
Övriga arvoden	8 571	0
Sociala avgifter	17 694	14 076
Summa personalkostnader och arvoden	74 010	58 876

te



HSB - där möjligheterna bor

Folkparken i Norrköping

769629-5414

7 Byggnader och mark

2018-12-31

2017-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 500 000	117 500 000
Ingående anskaffningsvärde mark	71 900 825	71 900 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 400 825	189 400 825

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 870 091	-1 695 091
Årets avskrivningar	-1 175 000	-1 175 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 045 091	-2 870 091

Utgående redovisat värde

185 355 734 **186 530 734**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	64 737 000	64 737 000
Taxeringsvärde mark	12 780 000	12 780 000
Totalt taxeringsvärde	77 517 000	77 517 000

Fastighetsbeteckning Norrköping Krogen 29

8 Kassa och bank

2018-12-31

2017-12-31

SBAB	1 209 694	1 205 289
Swedbank	2 963 048	1 623 079
Summa kassa och bank	4 172 742	2 828 367



HSB – där möjligheterna bor

9 Skulder till kreditinstitut			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
SBAB	0,61	2019-01-18	20 323 294	20 398 833
SBAB	1,06	2019-09-20	21 734 000	21 734 000
SBAB	1,39	2021-09-21	20 910 150	21 568 750
			62 967 444	63 701 583
Nästa års amortering beräknas uppgå till			740 370	730 486
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			41 975 524	20 322 179
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			20 251 550	42 648 918
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 961 480	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			59 265 594	
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			65 860 000	65 860 000
Summa ställda säkerheter			65 860 000	65 860 000
10 Skulder till kreditinstitut			2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			740 370	730 486
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			41 975 524	20 322 179
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			42 715 894	21 052 665
11 Övriga skulder			2018-12-31	2017-12-31
Redovisningskonto för moms			3 769	4 583
Summa övriga kortfristiga skulder			3 769	4 583
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden			45 500	44 800
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			14 296	14 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			507 561	102 192
Förskottsbetalda hyror och avgifter			288 758	190 022
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			856 115	351 090



HSB - där möjligheterna bor

Folkparken i Norrköping

769629-5414

Norrköping 29/4 - 2019

Kajsa Haavikko Leksell

Anders Nilsson

Alessio Bonaldo

Viktor Öhrström


Mattias Hjerpe

~~Petra Bikić~~

Thomas Månsson

i egenskap av styrelsesuppleant
tjänstgörande

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-03



Christina Cederlöf

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Folkparken i Norrköping, org.nr. 769629-5414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkparken i Norrköping för år 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 31 december 2018 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 reviderades av en annan revisor som i revisionsberättelse lämnad 2018-04-27 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

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.

ac

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Folkparken i Norrköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Örebro den 3 15 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB