



Årsredovisning 2018

Bf Thor u.p.a
Org. 702002-3318

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Torsgatan 61, 113 37 STOCKHOLM

www.bfthor.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Kakelugnen 4 i Stockholms kommun förvärvades 1918-06-08.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Torsgatan 61. Fastigheten byggdes 1918 och har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 611 kvm, varav 1 509 kvm utgör lägenhetsyta och 102 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
5 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal till Stenqvist Cykel.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat tillsammans med Bostadsrätterna i samarbete med Söderberg och Partners. Försäkringsgivare är Moderna Försäkringar. Som tilläggsförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring samt hemförsäkring omfattande bostadsrättstillägg för 24 lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig till 2036. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FOJO Fastighetsförvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1918-06-08 hos Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2003-09-29 Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 36 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Klebe	ledamot/ordf.
Åsa Wallén	ledamot
Jenny Sälg	ledamot
Peter Backman	suppleant
Barbara Olander	suppleant

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund & Partners AB valts.

Valberedningen består av Felix Kruse och Fredrik Sandén varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen tagit in extern hjälp för att revidera underhållsplanen för föreningen. Ny uppdaterad underhållsplan är nu upprättad med tidsatta åtgärder för underhåll. Den kostnad som uppstått för att upprätta den nya underhållsplanen är av engångskaraktär. Framåt kommer styrelsen att kunna planera underhåll i fastigheten med hjälp av den upprättade planen.

Andra insatser som utförts i fastigheten under 2018: är renovering av cykelgarage och installation av rörelsestyrd belysning i utrymmet utanför tvättstuga.

Under 2018 beslutades också att på prov ta in hjälp för att sköta vår gård. Start blir i maj 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är -304 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -250Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2018 ökat något jämfört med tidigare år. Ytterligare en stor kostnadspost för föreningen är räntekostnaden och den har minskat något jämförelsevis mot tidigare år till följd av att föreningen löpnade amorterar på sina lån.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen att lämna avgifterna oförändrade även under 2019.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av cykelgarage	48
Installation av rörelsestyrd belysning i utrymme utanför tvättstuga	5

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet enligt underhållsplan beräknas uppgå till 165 Kkr under 2019, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Fönster på butikslokal, framsida	2019	80
Markarbete inkl. trappa och rännor på innergården	2019	85

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 986 765	0	533 864	-1 985 066	-250 036	3 285 527
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			40 875	-40 875		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-250 036	250 036	
Årets resultat					-304 087	-304 087
Belopp vid årets utgång	4 986 765	0	574 739	-2 275 977	-304 087	2 981 440

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	964	959	868
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-304	-250	-369
Soliditet, %	38,2	40,4	41,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	519	519	474
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 969	3 061	3 089
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	3 305	3 305	3 305
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,43	2,69	5,59
Fastighetens belåningsgrad, % **	60,8	60,3	58,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 275 977
Årets resultat	-304 087
	<hr/>
	-2 580 064
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	40 875
I ny räkning överföres	-2 620 939
	<hr/>
	-2 580 064

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	964 345	958 915
Summa rörelsens intäkter m.m.		964 345	958 915
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-695 877	-667 744
Övriga externa kostnader	4	-129 295	-83 955
Personalkostnader	5	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 773	-291 795
Summa rörelsens kostnader		-1 156 371	-1 082 920
Rörelseresultat		-192 026	-124 005
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-112 061	-126 031
Summa finansiella poster		-112 061	-126 031
Resultat efter finansiella poster		-304 087	-250 036
Årets resultat		-304 087	-250 036

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 367 190	7 658 963
Summa materiella anläggningstillgångar		7 367 190	7 658 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 369 990	7 661 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 750
Övriga fordringar		107	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 359	17 641
Summa kortfristiga fordringar		35 466	20 391
Kassa och bank		402 293	457 705
Summa omsättningstillgångar		437 759	478 096
SUMMA TILLGÅNGAR		7 807 749	8 139 859

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 986 765

4 986 765

Yttre fond

574 739

533 864

Summa bundet eget kapital

5 561 504

5 520 629

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 275 977

-1 985 066

Årets resultat

-304 087

-250 036

Summa fritt eget kapital

-2 580 064

-2 235 102

Summa eget kapital

2 981 440

3 285 527

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

4 528 383

4 574 224

Summa långfristiga skulder

4 528 383

4 574 224

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

48 268

44 720

Leverantörsskulder

39 993

46 844

Aktuell skatteskuld

9 021

5 583

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

200 644

182 961

Summa kortfristiga skulder

297 926

280 108

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 807 749

8 139 859

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-192 026	-124 005
Avskrivningar	291 773	291 795
Erlagd ränta	-112 061	-126 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 314	41 759
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 750	29 174
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-20 268	48 091
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-6 851	-32 637
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	23 564	-1 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 119	85 064
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-42 293	-41 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 293	-41 968
Förändring av likvida medel	-55 412	43 096
Likvida medel vid årets början	457 705	414 610
Likvida medel vid årets slut	402 293	457 705

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1 %

Markanläggning 100 år 1%

Fastighetsförbättringar 20-50 år 2-5 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	803 988	804 913
	Hyresintäkt lokaler	157 275	153 973
	Övriga intäkter	3 082	29
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	964 345	958 915
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	18 893	67 840
	Fastighetsel	33 724	34 183
	Fjärrvärme	245 220	239 902
	Vatten	26 542	30 402
	Sophämtning	27 723	8 702
	Städ och entrémattor	27 963	36 904
	Reparationer och underhåll	148 323	33 486
	Internettjänster	51 786	53 824
	Fastighetsförsäkring	29 881	48 945
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	48 968	48 440
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	42 925
	Övriga driftskostnader	36 854	22 191
	Summa driftkostnader	695 877	667 744
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	39 412	33 541
	Revisionsarvode	18 750	20 000
	Konsultarvoden	52 906	0
	IT-tjänster	6 913	6 653
	Serviceavg till brf-organisation	0	12 488
	Bankkostnader	1 630	2 917
	Övriga externa kostnader	9 684	8 356
	Summa övriga externa kostnader	129 295	83 955
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 426	9 426
	Summa personalkostnader	39 426	39 426



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	10 311 643	10 311 643		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 311 643	10 311 643		
	Ingående avskrivningar	-2 652 680	-2 360 886		
	Årets avskrivningar	-291 773	-291 795		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 944 453	-2 652 681		
	Utgående redovisat värde	7 367 190	7 658 962		
	Redovisat värde byggnader	6 884 159	7 175 932		
	Redovisat värde markanläggningar	483 031	483 031		
	Summa redovisat värde	7 367 190	7 658 963		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	39 088 000	39 088 000		
	varav byggnader:	13 625 000	13 625 000		
Not 7	Andelar i koncernföretag	2018-12-31	2017-12-31		
	Insats SBC	2 800	2 800		
	Summa andelar i koncernföretag	2 800	2 800		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetalda ekonomisk förvaltning	10 040	9 853		
	Förutbetalt Telenor	7 788	7 788		
	Förutbetalda fastighetsförsäkring	12 914	0		
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	4 617	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 359	17 641		
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	193 072	178 880		
	Amortering efter 5 år	4 335 311	4 395 344		
	Summa långfristiga skulder	4 528 383	4 574 224		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	Stadshypotek	2019-12-01	1,50	5 276	2 350
	Stadshypotek	2023-12-01	1,65	24 000	2 351
	Stadshypotek	2021-12-01	1,87	1 900	2 354
	Stadshypotek	2027-12-30	2,88	2 752	2 355
	Stadshypotek	2020-12-01	2,02	5 440	2 356
	Stadshypotek	2019-12-01	1,50	2 328	2 357
	Stadshypotek	2020-12-01	4,61	2 012	2 359
	Stadshypotek	2020-12-01	4,61	4 560	2 371
	Stadshypotek	2019-07-11	1,35		2 372
	Summa			48 268	4 576 651
	Avgår kortfristig del				48 268
	Summa långfristiga skulder				4 528 383

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	89 976	71 865
	Upplupen räntekostnad	5 019	6 274
	Upplupen fjärrvärme	33 234	35 765
	Upplupet styrelsearvode och sociala avgifter	39 426	39 426
	Övriga upplupna kostnader	32 989	29 631
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 644	182 961

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 106 600	7 106 600
	Summa ställda säkerheter	7 106 600	7 106 600

Stockholmden 8/5 2019

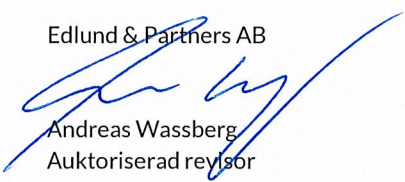

Anna Klebe


Jenny Sälg


Åsa Wallén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5-2019.

Edlund & Partners AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisör

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Thor U.P.A., org.nr 702002-3318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Thor U.P.A. för år 2018.

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 och kassaflöde 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi

professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

EDLUND & PARTNERS

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 Bostadsföreningen Thor U.P.A. för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

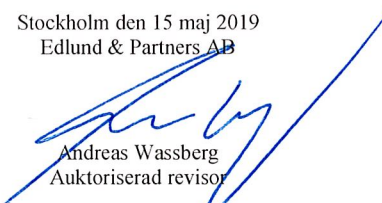
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Stockholm den 15 maj 2019
Edlund & Partners AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor