

Brf Essingehöjden
Org nr 769606-7227

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

JK

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gregor Vulturius	Ordförande	2019
Vincent Lundström	Ledamot	2019
Gabriel Villablanca	Ledamot	2019
Pål Sverre Strange	Ledamot	2019
Ulrika Göransson	Suppleant	2019
Olivia Borg	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsesammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningen hade en extra föreningsstämma 2018-11-14, där val av revisor beslutades. Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till revisorssuppleant valdes Helena Persson.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Amanda Östman och Daniel Olsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2005-07-01 fastigheten Dammsugaren 7 i Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan med källare i suterräng. Fastigheten rymmer 32 bostäder. Vindsvåningen innehåller en lägenhet och ett lägenhetsförråd.

Nybyggnadsår 1939, värdeår 1954. Total boyta 1437,50 m². En lägenhet uthyres, resterande är upplåtna med bostadsrätt. Förråden uthyres. Föreningen har 2 p-platser.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

JK

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:
Fastighets Skötsel AB om fastighetsskötsel och snöröjning/sandning
Ingrid Pousette Städservice om lokalvård.
Fortum AB om el och fjärrvärme.
Stockholm Vatten om sophämtning och vatten.
IL Recycling Service AB om övrig sophämtning.
Com Hem AB om kabel-TV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7 % för bostadsrättsinnehavarna inför räkenskapsår 2019.

Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 1 700 000 kr, för ränta och bindningstid se not 11 till balansräkningen.

Under året har en fönsterrenovering utförts. Anskaffningskostnaden uppgick till 969 314 kr, vilket har aktiverats som en anläggningstillgång för föreningen. Fönster bedöms som en komponent till fastighetens byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras ev. kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Ett restvärde på 303 405 kr har därför utranterats, vilket är den främsta anledningen till det stora negativa resultatet för år 2018.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att föreningen har ett positivt uthålligt kassaflöde.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 044 355	1 039 888	1 038 281	1 038 674
Resultat efter finansiella poster	kr	-539 438	-160 044	-23 603	-197 232
Soliditet	%	67	71	71	71
Likviditet	%	265	214	202	191
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	679	679	679	679
Låneskuld per totala kvm	kr	6 854	5 822	5 516	5 623
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	159	157	159	150

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Kapitaltillskott</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	16 853 300	4 744 427	1 560 000	310 000	-1 722 382	-160 044
Reservering till yttre fond				310 000	-310 000	
Ianspråktagande av yttre fond						
Balansering av föregående års resultat					-160 044	160 044
Årets resultat						<u>-539 438</u>
Belopp vid årets utgång	16 853 300	4 744 427	1 560 000	620 000	-2 192 426	-539 438

JK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 192 426
Årets resultat	-539 438

-2 731 864

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

115 000

-2 846 864

-2 731 864

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning

-539 438

Dispositioner

-115 000

Årets resultat efter dispositioner

-654 438

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

735 000

St

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 044 355	1 039 888
Summa rörelseintäkter		1 044 355	1 039 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-573 015	-572 832
Övriga externa kostnader	4	-93 292	-73 815
Arvoden och personalkostnader	5	-26 284	-26 284
Övriga kostnader		-303 405	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-474 651	-416 759
Summa rörelsekostnader		-1 470 647	-1 089 690
Rörelseresultat		-426 292	-49 802
Finansiella poster			
Räntentäkter och liknande resultatposter	6	21 623	20 077
Räntekostnader		-134 769	-130 319
Summa finansiella poster		-113 146	-110 242
Resultat efter finansiella poster		-539 438	-160 044
Årets resultat		-539 438	-160 044
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-539 438	-160 044
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-115 000	-310 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-654 438	-470 044

de

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 613 835	29 422 577
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	352 806	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 966 641</u>	<u>29 422 577</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		29 970 141	29 426 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 061	1 600
Övriga fordringar	9	604 380	641 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 019	8 430
Klientmedel i SHB		727 441	202 775
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 348 901</u>	<u>853 889</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	21 599
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>21 599</u>
Summa omsättningstillgångar		1 348 901	875 488
Summa tillgångar		31 319 042	30 301 565

JK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		21 597 727	21 597 727
Kapitaltillskott		1 560 000	1 560 000
Fond för yttre underhåll		620 000	310 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 777 727	23 467 727
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 192 426	-1 722 382
Årets resultat		-539 438	-160 044
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 731 864	-1 882 426
Summa eget kapital		21 045 863	21 585 301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	9 764 492	8 307 492
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		9 764 492	8 307 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		243 000	192 000
Leverantörsskulder		60 157	34 991
Övriga skulder	12	1 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 430	181 781
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		508 687	408 772
 Summa eget kapital och skulder		 31 319 042	 30 301 565

↓

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Sollditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	956 016	956 016
Hyror parkering	19 800	19 800
Hyror bostäder	66 936	64 072
Övriga hyresintäkter	15 400	2 400
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 058 152	1 042 288
Övriga vakanser hyresförluster	-3 960	-2 400
Övriga hyresnedsättningar	-9 837	0
Summa nettoomsättning	<u>1 044 355</u>	<u>1 039 888</u>

HL

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	60 380	57 351
Reparationer, löpande underhåll	104 731	94 104
Elavgifter	33 633	33 807
Uppvärmning	232 005	229 082
Vatten och avlopp	47 712	45 510
Renhållning	16 940	25 603
Försäkringar	16 860	16 599
Kabel-TV / Internet	17 970	17 941
Övriga fastighetskostnader	0	10 755
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 784	42 080
Summa driftskostnader	<u>573 015</u>	<u>572 832</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Revision	20 000	12 900
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 050	57 225
Övriga förvaltningskostnader	4 286	3 090
Konsultarvoden	11 356	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>93 292</u>	<u>73 815</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
Summa arvoden, personalkostnader	<u>26 284</u>	<u>26 284</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	523	725
Övriga ränteintäkter	100	1 852
Utdelning MBF	21 000	17 500
Summa finansiella intäkter	<u>21 623</u>	<u>20 077</u>

JK

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 575 431	20 365 589
Inköp/Aktiveringar	969 314	2 209 842
Utrangering fönster pga. ny fönsterrenovering 2018	-341 692	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 203 053	22 575 431
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 752 854	-2 336 095
Årets avskrivningar	-474 651	-416 759
Utrangering fönster	38 287	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 189 218	-2 752 854
Utgående planenligt värde	<u>20 013 835</u>	<u>19 822 577</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 600 000	9 600 000
Utgående planenligt värde	9 600 000	9 600 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 613 835</u>	<u>29 422 577</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
	<hr/>	<hr/>
	31 200 000	31 200 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	31 200 000	31 200 000
	<hr/>	<hr/>
	31 200 000	31 200 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
- Inköp terrassarbeten	352 806	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	352 806	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>352 806</u>	<u>0</u>

JK

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	120	120
Skattefordringar	1 260	1 964
Övriga fordringar	603 000	639 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>604 380</u>	<u>641 084</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,83	2021-03-30	1 860 000
Stadshypotek	1,71	2020-03-29	2 393 492
Stadshypotek	1,35	2019-03-30	3 488 000
Stadshypotek	1,00	Rörlig, 3 mån	566 000
Stadshypotek	1,58	2021-10-29	1 700 000
Summa:			10 007 492
Avgår kortfristig del			-243 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 764 492
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			8 792 492

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 536 000	15 536 000
Summa ställda säkerheter	<u>15 536 000</u>	<u>15 536 000</u>

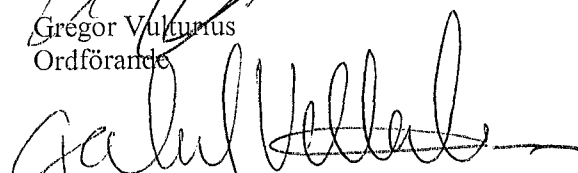
jk

Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skulder till MBF	1 100	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 100</u>	<u>0</u>

Stockholm 2019-04-09


Gregor Vulturius
Ordförande



Gabriel Villablanca

Vincent Lundström
Vincent Lundström


Pål Sverre Strange

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essingehöjden, org.nr 769606-7227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essingehöjden 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är forenlig 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 utförts av en annan revisor som lamnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen

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 bedomningen 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.

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 oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.



- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhamtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essingeojden 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 ledamoter 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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

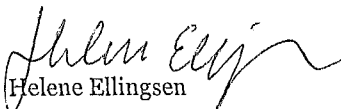


åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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.

Västerås den 12 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor