

# Årsredovisning

---

## *Brf Vasastaden i Linköping*

769629-1488

Styrelsen för Brf Vasastaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

Handwritten signatures and initials: *EH*, *MA*, *PS*, *MA*, *EH*, *MA*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping med organisationsnummer 769629-1488 får härmed avge årsredovisning för 2018.

#### Verksamheten

Allmänt om verksamheten 2018 (1 januari-31 december)

Föreningen äger fastighet i Linköping: Automaten 12. Byggnaden är uppförd år 2017 och föreningen bildades 2017.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningens fastighetslån är upptagna hos Danske Bank och uppgick vid årsskiftet 31 december 2018 till 54 797 500 kronor.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet på Thorells gata 1 och 3 samt Krouthéns gata 2 i Linköping upplåta lägenheter för permanent boende, upplåta lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande samt erbjuda lokaler för uthyrning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Linköping. Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av styrelseledamöterna.

#### Styrelsens sammansättning

Fram till ordinarie årsstämma 15 maj 2018 bestod styrelsen av följande ledamöter:

- Jens-Peder Ekros (ordförande)
- Johannes Fornander (sekreterare)
- Viktor Birkebo (vice ordförande)
- Malin Puffensköld (kassör)
- Linda Garplind (ledamot)
- Sofia Philipsson (ledamot)
- Erik Höjer (ledamot)
- Hofsip Youssef (suppleant)

På årsmötet 15 maj 2018 blev det omval på samtliga ledamöter i styrelsen som sedan konstituerade sig på samma sätt som före årsstämman.

I juli-augusti 2018 konstituerade sig styrelsen på nytt då ordförande Jens-Peder Ekros lämnade styrelsen och ledamot Sofia Philipsson gav sig ut på långresa.

En reducerad styrelse fick därmed följande sammansättning:

- Ordförande: Linda Garplind
- Vice ordförande (Garage/kontakt FF): Viktor Birkebro
- Sekreterare: Johannes Fornander
- Ekonomi: Malin Puffensköld
- Gym/Spa/Gästrum, datafrågor: Hofsip Youssef
- Bokningar/Miljörum/Framtida samfällighetsförening för kvartersgator: Erik Höjer

Sammansättningen i styrelsen ändrades åter i slutet av året då ordförande Linda Garplind sålde sin lägenhet och därmed lämnade styrelsen. Samtidigt avgick vice ordförande Viktor Birkebo och kassör Malin Puffensköld från styrelsen. I detta läge anlätades valberedningen och det kallades till en extra föreningsstämma med syftet att göra kompletterande inval av ledamöter med syftet att snabbt stärka styrelsen.

Extrastämman ägde rum 15 november 2018 och efter nya inval konstituerar sig styrelsen enligt följande:

- Johannes Fornander (ordförande)
- Malin Norberg (sekreterare) (nyval)
- Erik Höjer (vice ordförande)
- Maria Holm (kassör) (nyval)
- Stefan Soika (ledamot, fastighetsskötsel/kontakt FF) (nyval)
- Ruth Svedlund (ledamot, parkering/garage) (nyval)
- Hofsip Youssef (ledamot, datafrågor)
- Sofia Philipsson (suppleant)

Under året har det genomförts 15 stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie årsstämma samt en extrastämma med syftet att komplettera med nya styrelseledamöter.

#### Revisor

Annika Bengtsson, Lekmannarevisor (fram till 2018-05-15)

Josef Hagström Grant Thornton, Revisor

Grant Thornton, Revisorssuppleant

#### Valberedning

1. Marie Andersson (LGH C1401)
2. Vakant (Maria Holm ingick tidigare i valberedningen men valdes in i styrelsen på extrastämman 15 november och avgick därmed ur valberedningen).

#### Avtal och försäkringar 2018

Fastigheten och medlemmarnas bostadsrättstillägg är försäkrat hos Moderna Försäkringar.

Föreningen har avtal med FRUBO AB att sköta den ekonomiska förvaltningen, detta efter att OBOS Kärnhem överlämnat förvaltningen efter utlovade ett år (oktober 2017-oktober 2018).

Föreningen har avtal med FF Fastighetsservice AB för den tekniska förvaltningen, inklusive städning.

Föreningen har avtal med Stena Recycling AB för tömning och städning av föreningens soprum.

Föreningen har avtal med Envac AB gällande fjärrövervakning och service av den del av sopsugen som är en del av fastigheten.

Föreningen har avtal med Tekniska verken i Linköping AB gällande den del av sopsugen som löper utanför fastigheten samt för hämtning av de sopor som slängts ner i sopsugen.

Föreningen har avtal med hiss företaget Kone AB gällande larmtjänst och service av hissarna.

Föreningen har på bekostnad av OBOS Kärnhem tillgång till juridisk rådgivning från Anna Persson, Jur kand, MBA Fastighetsförvaltarna i Lund AB.

Föreningens relationer till sina avtalspartners är föremål för återkommande utvärdering och diskussion. Särskilt är relationen till FF Fastighetsservice under utvärdering gällande innehåll, kvalitet och kostnader.

Styrelsen har också haft en dialog med hissleverantören Kone gällande hissarnas funktioner vilket resulterat i information på hemsidan och tydliga säkerhetsföreskrifter vid hissarna.

#### Föreningsfakta

Föreningen består av två huskroppar med totalt 50 lägenheter i storlekar från ett till fem rum och kök. Utöver lägenheter och innergård ingår relaxavdelning med gym, bubbelpool och bastu. I källarplan återfinns lägenhetsförråd, parkeringsgarage, cykelförråd och ett övernattningsrum. Lägenheterna fördelar sig enligt nedan:

- 1 ROK 2st 71 kvm
- 2 ROK 14st 665 kvm
- 3 ROK 16st 1307 kvm
- 4 ROK 14st 1383 kvm
- 5 ROK 4st 475 kvm

Totalt 50 lägenheter fördelade på 3901 kvadratmeter

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Besiktingar och byggfel

Verksamhetsåret 2018 har präglats av det stora antalet byggfel och brister som varit kvarstående i fastigheten. Styrelsen har haft en intensiv och ständigt pågående dialog med OBOS Kärnhem om felaktigheterna. Tyvärr har det visat sig att utlovade åtgärder dragit ut på tiden eller att det varit svårt att åtgärda bristerna på ett godtagbart sett.

Styrelsen har under hela 2018 på alla sina styrelsemöten diskuterat pågående bygginsatser och sedan hösten 2018 har representant från OBOS Kärnhem medverkat på varje styrelsemöte för att uppdatera styrelsen om pågående insatser. Det är inte meningsfullt att försöka räkna upp alla problem som orsakat boende störningar på olika sätt men några av de riktigt stora insatserna kan nämnas.

- Stegljudsproblem som åtgärdats i olika omgångar under 2018. Fortfarande inte avklarat i alla lägenheter vid årets slut och uppskjutet till två-års-besiktningen i oktober 2019.
- Återkommande fortsatta slutbesiktingar. Fortfarande är inte alla besiktningsanmärkningar åtgärdade vid årets slut i alla lägenheter.
- Stort antal inte åtgärdade felanmälningar. I fastighetens allmänna utrymmen har styrelsen konstaterat ett 50-tal felaktigheter som måste åtgärdas då det handlar om materialfel eller dåligt utfört arbeten. Många lägenhetsinnehavare har inte heller fått sina felanmälningar åtgärdade trots att OBOS Kärnhem lämnat felanmälningarna vidare till NCC för åtgärd.
- Omläggning av felaktigt uppsatta ekpaneler vid entréer och på balkonger har dragit ut på tiden.
- Att innergården inte etablerats på ett bra sätt. OBOS Kärnhem har försäkrat att innergården kommer att åtgärdas under våren 2019 och att garantiåtaganden gällande innergården flyttas fram och gäller från denna tidpunkt.

##### Kompensation till föreningen

Med anledning av den omfattande problematiken har styrelsen och OBOS Kärnhem under hösten 2018 haft en dialog rörande villkoren för en kompensation för allt strul.

I augusti 2018 hade styrelsen ett möte med verkställande direktören för OBOS Kärnhem, Malin Svensson. Vid mötet diskuterades bland annat ersättningsfrågan och en utfästelse från OBOS Kärnhem om kompensation gjordes. Styrelsen har därefter på ett systematiskt och ingående sätt undersökt och diskuterat frågan. Slutligen, vilket meddelats på hemsidan, undertecknades i början av 2019 ett avtal som innebär att OBOS Kärnhem som en goodwill-handling betalade ut 650 000 kronor till föreningen. Till detta finns en utfästelse att OBOS Kärnhem är med och delfinansierar en mindre förbättring gällande belysningen vid två av trapporna till/från innergården.

#### Rutiner och förbättringsåtgärder

Styrelsen har under året lagt ner kraft på att etablera rutiner och regler för parkeringen, relaxrummen och gästrummet. Det har också skett en fortlöpande upprustning av nämnda utrymmen. I syfte att åstadkomma ordning och reda har det skett förändringar på samtliga nämnda områden. I spa-rummet har exempelvis en avgift införts för att finansiera en mer omfattande hygienrengöring. I parkeringen har regelsystemet setts över och exempelvis har parkeringsavgiften reglerats så att samtliga bilparkeringsplatser har samma hyra. Det finns idag 37 stycken bilparkeringar och 1 stycken MC-parkeringsplats

Styrelsen har utökat funktionen av porttelefonen vilket gjort det möjligt att öppna entréerna med hjälp av valfri telefon. Statusen på eluttagen i parkeringsgaraget har undersökts och resultatet av utredningen är att uttagen kan användas som utlovsat på ett säkert sätt för laddning av bilar med batteridrift.

Styrelsen har anlitat en professionell belysningskonsult för att ta fram ett underlag till en förbättrad belysning vid trappan till Krouthéns gata och trappor till/från JM:s innergård. I utredningsförslaget finns också belysning upptill på pergolan som kompletterar belysningen vid trapporna.

Styrelsen har också gjort investeringar som inneburit att föreningen etablerat i en ny hemsida, utökat med ytterligare en parkbänk på innergården samt utökat antalet kärl för mottagande av hushållssopor. Konkret gäller detta kärl för mottagande av batterier och mindre ljuskällor. Vidare har styrelsen förhandlat fram ett avtal med FF Fastighetservice gällande hygienrengöring av spa-rummet. Avtalet innebär att styrelsen vid behov begär att omfattande rengöring/städningen utförs.

Styrelsen medverkar aktivt i etableringen av en samfällighet gällande förvaltningen av gatorna i vårt närområde. Bildandet av en samfällighet är en omständlig process som tar den tid byråkratins kvarnar kräver för att mala. Inget som kan påverkas eller kan skyndas på. I slutet av 2018 är dock allt klart och förberett så när samfälligheten är registrerad och därmed när den existerar kommer exempelvis regelverket för parkering på Thorells gata och Krouthéns gata att snabbt vara på plats.

#### Styrelseinformation

Efter en extrastämma i november 2018 beslutade styrelsen att erbjuda samtliga ledamöter en utbildningskväll då dels regelverket för styrelsearbetet var i fokus, samt en inblick i den ekonomiska hanteringen. Utbildningen var värdefull då styrelseledamöterna är ideellt arbetande medlemmar i BRF Vasastaden i Linköping som arbetar med styrelseuppdragen på sin fritid. Utbildningen utfördes av vår ekonomiska förvaltare Frubo AB och fungerade också som ett bra sätt att etablera det nyligen inledda samarbetet med Frubo.

Styrelsen tog sig också friheten att bjuda samtliga ledamöter i styrelsen på julbord vilket samtliga som deltog tackar för. Styrelsen tillämpar principen att inte betala för alkoholförtäring.

Styrelsen i föreningen har på grund av den höga arbetsbelastningen värdjat om att medlemmar utanför styrelsen hjälper till med mindre eller större arbetsuppgifter. Två arbetsgrupper har kunnat dras igång.

1. Tony Netzel har arbetat med att begära in offerter från leverantörer av kollektivt bredband och TV-tjänster. Arbetet kommer under 2019 att utvärderas och eventuell slutförhandling genomföras då alla detaljer för ett genomförande avtalas.
2. Familjen Frehse har tagit på sig att regelbundet lite mer noga inspektera och efter behov rengöra spa-utrymmet. Särskild uppmärksamhet kommer att ägnas åt bubbelpool och övriga hygienutrymmen. Insatsen innebär att stora utgifter sparas åt föreningen.
3. Andreas Lindberg har skänkt utrustning för styrketräning till gymrummet.

Styrelsen tackar samtliga frivilliga för deras medlemsinsatser som varit uppmanande i en period av hög arbetsbelastning.

Flera ledamöter med tunga uppdrag har under året lämnat styrelsen vilket självklart har påverkat styrelsearbetet. Det finns ingen skyldighet för den som lämnar styrelsen att motivera varför man avgår från sina uppdrag. Det går därmed inte att säga något definitivt säkert om orsakerna till alla avhopp. Det som ändå kan konstateras är att arbetsbelastningen varit hög under 2018. I ett fall lämnade ledamöten föreningen vid avflyttning då ny bostad köptes. Saker som alltid påverkar möjligheten att lägga ner tid på föreningsuppdrag är förändringar i arbetet, familjen, motivation med mera.

Styrelsen tackar samtliga ledamöter som lämnat styrelsen under året för ett bra och hängivet styrelsearbete.



MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	80
Tillkommande medlemmar under året	23
Avgående medlemmar under året:	15
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	88
Under året har 11 bostadsrätter överlåtit	

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	3 252	545	
Resultat efter finansiella poster	1 431	232	
Soliditet %	70	70	5
Balansomslutning	187 391	186 469	120 524

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 055 000	0	0	232 242
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			232 242	-232 242
Årets resultat				1 430 999
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>130 055 000</b>	<b>0</b>	<b>232 242</b>	<b>1 430 999</b>

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	232 242
Årets resultat	1 430 999
<i>Summa</i>	<i>1 663 241</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	120 000
Balanseras i ny räkning	1 543 241
<i>Summa</i>	<i>1 663 241</i>

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

*Handwritten signatures:*  
AS lly  
EH 95 MA

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	3 251 875	544 655
Övriga rörelseintäkter		684 309	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 936 184</b>	<b>544 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 099 781	-172 396
Övriga externa kostnader	3	-81 459	-9 489
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-52 305	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510 000	–
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 743 545</b>	<b>-181 885</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 192 639</b>	<b>362 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-761 819	-130 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-761 640</b>	<b>-130 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 430 999</b>	<b>232 243</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 430 999</b>	<b>232 243</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 430 999</b>	<b>232 243</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EH" and other illegible marks.

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	185 490 000	186 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>185 490 000</i>	<i>186 000 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 490 000</b>	<b>186 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 317	12 101
Övriga fordringar		650 179	13 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	13 220	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>680 716</i>	<i>25 601</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 219 791	443 557
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 219 791</i>	<i>443 557</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 900 507</b>	<b>469 158</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 390 507</b>	<b>186 469 158</b>

EH



	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	130 055 000	130 055 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>130 055 000</i>	<i>130 055 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	232 242	–
Årets resultat	1 430 999	232 243
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 663 241</i>	<i>232 243</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>131 718 241</b>	<b>130 287 243</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 54 797 500	55 307 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>54 797 500</b>	<b>55 307 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	510 000	510 000
Leverantörsskulder	44 811	–
Övriga skulder	–	4 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 319 955	360 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>874 766</b>	<b>874 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>187 390 507</b>	<b>186 469 158</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "E#", "P6", and other illegible marks.

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	ca 0,4	273

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 502 721	417 120
	Hysesintäkter garage	406 316	63 200
	Preliminär debitering vatten/avlopp	167 760	23 671
	Preliminär debitering el	217 710	40 664
	Reglerad debitering el/vatten/avlopp	-42 632	-
	Summa	<b>3 251 875</b>	<b>544 655</b>

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	-154 121	-23 800
	Fastighetsstädning	-7 049	-
	El	-296 891	-59 243
	Uppvärmning	-241 017	-60 747
	Vatten och avlopp	-84 243	-12 922
	Sophämtning/renhållning	-110 340	-5 633
	Övriga driftskostnader	-91 634	-
	Driftskostnader relax/spa/gym	-25 444	-613
	Försäkring	-46 244	-5 508
	Bredband	-4 136	-
	Teknisk förvaltning	-1 583	-
	Förbrukningsmaterial	-1 787	-
	Reparation och underhåll	-6 969	-
	Reparation och underhåll portar & lås	-2 143	-
	Reparation och underhåll hiss	-26 180	-3 930
	Summa	<b>-1 099 781</b>	<b>-172 396</b>



Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	-45 332	-6 900
	Extra kameral förvaltning	-812	-
	Övriga kostnader, admin m.m.	-17 233	-2 543
	Föreningsomkostnader	-6 225	-
	Bankkostnader	-5 985	-46
	Telefon	-312	-
	Styrelsemiddag	-5 560	-
	Summa	<b>-81 459</b>	<b>-9 489</b>

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	186 000 000	46 600 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar/pågående projekt	-	70 400 000
	Omklassificeringar m.m.	-	69 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	186 000 000	186 000 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-510 000	0
	Utgående avskrivningar	-510 000	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>185 490 000</b>	<b>186 000 000</b>

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	FF Fastighetservice	12 245	-
	Utsikt Bredband	975	-
	Summa	<b>13 220</b>	-

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Danske Bank 1308 01 58326 2022-09-30 1,40%	17 501 500	18 011 500
	Danske Bank 1308 01 58318 2020-09-30 1,00%	18 648 000	18 648 000
	Danske Bank 1308 01 58296 2019-12-02 1,05%	18 648 000	18 648 000
	Summa	<b>54 797 500</b>	<b>55 307 500</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 52 247 500 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald avgift/hyra	-201 606	-246 388
	Upplupen utgiftsränta	-5 228	-
	Tekniska Verken	-103 923	-
	Stena Recycling AB	-2 260	-
	Utsikt Bredband	-4 136	-
	Förskott tidigare förvaltare	-2 802	-
	Övriga interimsskulder	-	-113 912
	Summa	<b>-319 955</b>	<b>-360 300</b>

Handwritten signatures and initials: EH, P5, MM

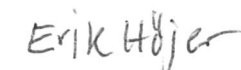
Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 945 000</b>	<b>55 945 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Linköping 2019-04-15



Johannes Fornander



Erik Höjer



Stefan Soika



Hofsip Youssef



Malin Norberg



Maria Holm

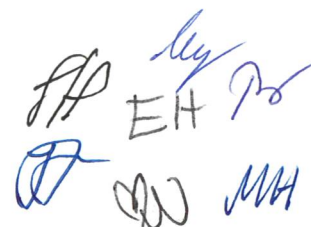


Ruth Svedlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4-2019



Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor



JP EH MS  
SO MH

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vasastaden i Linköping  
Org.nr. 769629-1488

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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.

### 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.

### 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 24-2019

Grant Thornton Sweden AB

  
Josef Hagsten

Auktoriserad revisor