

Brf Kajmästaren
Org nr 769610-2735

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Kajmästaren i Malmö, 769610-2735, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-15 med ändring 2017-08-18 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005, ligger i Malmö Kommun och har beteckningen Torrdockan 3. Fastigheten byggdes 2005 och 2006 (värdeår 2006) och består av flerbostadshus.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader utgörs av sexvåningshus med 76 lägenheter som upplåtits med bostadsrätt och 1 lokal som är hyresrätt. Till fastigheten hör 15 uteparkeringsplatser, 69 garageplatser för bil samt 6 MC-platser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Total boyta uppgår till 6 530 kvm.

Lägenhetsfördelning:

	Antal
2 rum och kök	32
3 rum och kök	38
4 rum och kök	6
Totalt	76

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Lokal, Restaurang	Yta	Löptid kontrakt
1 st.	94 kvm	2019-03-31

Gemensamhetsanläggning

Övernattningslägenhet
Hobbyrum

Medlemsinformation

Under året har 7 (9) st lägenhetsöverlåtelse skett.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 103 (104) st.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-16. 

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman:

Ulf Olsson	Ledamot - Ordförande
Arne Ek	Ledamot - Vice ordförande
Semi Brenner	Ledamot - Vice sekreterare
Jimmie Tornberg	Ledamot - Kassör
Marie Bülow	Ledamot - Sekreterare
Ulf Malmgren	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Valberedning

Kristina Hansson Sammankallande
Ann Ek
Carl Johansson

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine/Örehus	Ekonomisk Förvaltning
SBC Förvaltnings AB	Fastighetsskötsel
Ribersborgs städ	Trappstädning
Bredband 2	Internet
Dina försäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring
Security Assistance	Akut felanmälan
Climat 80 Malmö	Ventilationservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och förbättringsåtgärder

Föreningen har utfört underhållsåtgärder samt inrett ett utrymme i garaget till hobbyrum. Hissarna har genomgått en renovering av dörrar samt fått ny LED-belysning. Nya elmätare har installerats, miljörum har målats. Laddboxar till elbilar har installerats.

Fasad och garage

Styrelsen har tagit hjälp av Fredersen Advokatbyrå i tvisten avseende fukt i putsade fasader och läckage i garaget. JM har lämnat ett mycket begränsat åtgärdsförslag som styrelsen inte har accepterat. Det har konstaterats att de putsade fasaderna inte är 100% täta, vilket JM har garanterat enligt kontraktet när fastigheten byggdes. Styrelsen kommer på rekommendation från Advokatbyrån att ta fram ett eget åtgärdsförslag av en oberoende konsult. Vi ser en förestående tvist framför oss och vill ta fram underlag som styrker vår åsikt som är att alla putsade fasadytor ska åtgärdas.

Hyreslokal

Restaurang Madaro har sagt upp hyresavtalet med avflyttning den siste mars 2019. Alternativa användningsområden kommer att undersökas.

Aktiviteter

En gemensam aktivitet har anordnats under året med god uppslutning på restaurang Årstiderna på Dockan, med trevlig och god stämning.

Föreningen bjöd på mat och dryck samt underhållande musik.

Under året har det anordnats s.k. fixartorsdagar där medlemmar träffas och utför enklare reparationer och förbättringar i föreningen. Föreningen bjuder på lunch, ärtor och punsch.

Uppslutningen har varierat mellan 3 och 11 personer.

Amortering

Under året har vi amorterat totalt 1 215 tkr i syfte att förbättra våra nyckeltal. Vi har även valt att använda en del av våra avsatta reserver för framtida underhåll i underhållsfonder som amortering.

Framtida underhåll och förbättringsåtgärder

Genom en upprättad underhållsplan (11år) har styrelsen konstaterat att en avsättning av 48 kr/kvm inte är tillräcklig och bör höjas på sikt.

Åtgärder som planeras är byte av 3 st pergola på 6:e våningen, målning av källargolv i trapphus och sluss, byte av defekta fläktar och pumpar samt byte av ljuskällor till LED i garage och trapphus.

Vi har under året uppmanat medlemmarna att inkomma med förslag för att vidareutveckla vår gemensamma boendemiljö. Förslag som kommit styrelsen tillhanda är bl.a. skydd till hissar, frys för akuta situationer samt avfrostning av egen frys och växter i entréerna, förbättrat inbrottskydd i cykelrum, låda till leksaker vid sandlåda och bokskåp.

Övrigt

Ändring av mönsterstadgan.

Beslut nr 1. Stämman beslutade enhälligt på ordinarie stämma 2018-05-16 att anta förslaget om ändring av mönsterstadgan.

Beslut nr 2. Styrelsen föreslår stämman att besluta i enlighet med beslut nr 1. Se bilaga till kallelsen.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	5 586	5 279	5 499	5 426
Rörelseresultat	tkr	1 119	1 473	1 683	1 930
Resultat före avskrivning	tkr	1 395	1 710	1 455	1 137
Avskrivningar	tkr	1 461	1 432	1 432	1 471
Resultat efter finansiella poster	tkr	-66	279	23	-334
Avsättnings till underhållsfond	tkr	317	317	317	163
Soliditet	%	65,9	65,6	64,9	64,1
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm		692	658	694	694

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 764 200	1 767 720	-419 288	278 559	139 391 191
Resultatdisposition:					
Avsättning till underhållsfond		317 300	-317 300		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-		-
Balanseras i ny räkning			278 559	-278 559	-
Årets resultat				-66 135	-66 135
Belopp vid årets utgång	<u>137 764 200</u>	<u>2 085 020</u>	<u>-458 029</u>	<u>-66 135</u>	<u>139 325 056</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-458 028
Årets resultat	-66 135
Totalt	<u>-524 163</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	317 300
Balanseras i ny räkning	-841 463
Totalt	<u>-524 163</u>

ll

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 586 024	5 279 187
Övriga rörelseintäkter		9 393	2 500
Summa rörelseintäkter		5 595 417	5 281 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 556 542	-1 945 798
Övriga externa kostnader	4	-330 228	-241 335
Personalkostnader	5	-128 437	-190 058
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 431 773	-1 431 773
Avskrivningar av installationer	7	-29 391	-
Summa rörelsekostnader		-4 476 371	-3 808 964
Rörelseresultat		1 119 046	1 472 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 185 181	-1 194 168
Summa finansiella poster		-1 185 181	-1 194 164
Resultat efter finansiella poster		-66 135	278 559
Årets resultat		-66 135	278 559

M

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	209 390 313	210 822 086
Inventarier, verktyg och installationer	7	264 518	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>209 654 831</u>	<u>210 822 086</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>209 654 831</u>	<u>210 822 086</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219 057	167 620
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>219 057</u>	<u>167 620</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 521 101	1 640 393
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 521 101</u>	<u>1 640 393</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 740 158</u>	<u>1 808 013</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>211 394 989</u>	<u>212 630 099</u>

M

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 764 200	137 764 200
Underhållsfond		2 085 020	1 767 720
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		139 849 220	139 531 920
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-458 029	-419 287
Årets resultat		-66 135	278 559
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-524 164	-140 728
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		139 325 056	139 391 192
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	71 000 000	72 215 300
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		71 000 000	72 215 300
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		349 985	185 298
Skatteskulder		5 080	45 608
Övriga skulder		66 874	110 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		647 994	682 270
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 069 933	1 023 607
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 394 989	212 630 099

M

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-66 135	278 559
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 461 164	1 431 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 395 029	1 710 332
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-51 437	8 809
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	46 326	224 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 389 918	1 944 073
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar	-293 909	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-293 909	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 215 300	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 215 300	-2 200 000
Årets kassaflöde	-119 291	-255 927
Likvida medel vid årets början	1 640 393	1 896 320
Likvida medel vid årets slut	1 521 102	1 640 393

M

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Byggnader och mark	125 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter	4 517 508	4 302 419
Bredbandstillägg	72 960	72 960
Elförbrukning	303 630	199 008
Garagehyror och p-platser	558 328	584 050
Gästlägenhet	26 550	18 000
Lokalhyror	100 448	95 150
Övriga intäkter	6 600	7 601
Totalt	<u>5 586 024</u>	<u>5 279 188</u>

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Bredband	72 198	72 097
El	547 767	440 806
Fastighetsförsäkring	58 897	56 090
Fastighetsskatt	152 312	150 640
Fastighetsskötsel	106 749	89 759
Kabel TV	55 627	54 568
Renhållning	88 227	86 328
Rep. inre allmänt	518 450	143 741
Rep. yttre allmänt	178 547	143 441
Serviceavtal	91 982	72 506
Samfällighet	16 000	16 000
Snöröjning/halkbekämpning	17 745	15 627
Uppvärmning	488 792	446 492
Vatten och avlopp	163 250	157 703
Totalt	<u>2 556 543</u>	<u>1 945 798</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Administration	18 138	5 908
Bankkostnader	4 698	3 378
Ekonomisk förvaltning	132 064	127 228
Revisionsarvode	17 951	15 828
Konsultarvode	103 374	40 874
Övrigt	54 002	48 119
Totalt	<u>330 227</u>	<u>241 335</u>

M

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fora	200	200
Löner	37 851	62 721
Sociala avgifter	22 306	35 651
Styrelsearvode	68 080	91 486
Totalt	<u>128 437</u>	<u>190 058</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	170 899 000	170 899 000
Ingående anskaffningsvärden, mark	47 600 000	47 600 000
Utgående anskaffningsvärden	218 499 000	218 499 000
Ingående avskrivningar	-7 676 914	-6 245 141
- Årets avskrivningar	-1 431 773	-1 431 773
Utgående avskrivningar	-9 108 687	-7 676 914
Redovisat värde	<u>209 390 313</u>	<u>210 822 086</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 730 000	101 730 000
Taxeringsvärde mark	43 340 000	43 340 000
Totalt	<u>145 070 000</u>	<u>145 070 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
- Inköp	293 909	-
Utgående anskaffningsvärden	293 909	0
- Årets avskrivningar	-29 391	-
Utgående avskrivningar	-29 391	0
Redovisat värde	<u>264 518</u>	<u>0</u>

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	0,51	2019-10-30	17 000 000	18 000 000
Handelsbanken	0,95	2020-04-30	19 200 000	19 200 000
Danske Bank	1,40	2023-03-31	15 000 000	15 215 300
Handelsbanken	1,35	2023-06-01	19 800 000	19 800 000
Totalt			71 000 000	72 215 300


	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förfall fastighetslån		
Förfaller inom 1 år från balansdagen	17 000 000	37 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	54 000 000	34 415 300
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	0	0
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Totalt	71 000 000	72 215 300


M

Not 9 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>80 734 800</u>	<u>80 734 800</u>
Totalt	<u>80 734 800</u>	<u>80 734 800</u>

Malmö 2019-04-02


Ulf Olsson
Ordförande

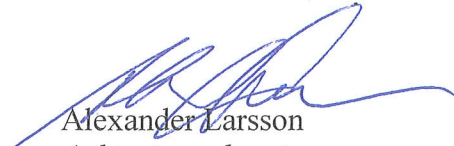

Arne Ek


Semi Brenner


Jimmie Thornberg


Marie Bülow

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajmästaren, org.nr 769610-2735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajmästaren 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. 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 revisionsmed 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 inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Kajmästaren för 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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.

Malmö 2019-04-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor