

Brf Tornet 5
Org nr 769624-2341

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 17 maj 2018 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Carin Arfs-Eriksson	Ordförande	2019
Gunilla Hedn	Sekreterare	2019
Gunnar Langö	Ledamot	2019
Ove Åslund	Ledamot	2019
Flemming Löth	Ledamot	2019
Björn Jonasson	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

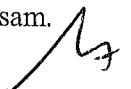
Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Göran Ståldal.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 62:7 i Uppsala kommun med adresserna Torngatan 10, 12, 14 och 16. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 984 kvm. I fastigheten ingår källare med lägenhetsförråd. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser i garage. I fastigheten finns också städtrum, barnvagns-/rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos RBFörsäkring. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter. Försäkringsgivaren är Folksam.



Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för lokaler (garage) från året efter värdeåret.

Föreningen deltar i två samfällighetsföreningar. Torngatans samfällighetsförening som förvaltar GA14 och GA15 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning, VA-ledningar samt Torngårdens samfällighetsförening som förvaltar GA17 avseende garage inkl. nedfart, cykelförråd, förgårdsmark med planteringar och gångytor, innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder.

Andelstal för anläggningarnas utförande och drift:

	GA14	GA15	GA17
Kvarngärdet 62:4 (Brf Tornet 1)	8	51	-
Kvarngärdet 62:5 (Brf Tornet 2)	10	61	-
Kvarngärdet 62:3 (Brf Tornet 3)	1	32	32
Kvarngärdet 62:6 (Brf Tornet 4)	1	-	51
Kvarngärdet 62:7 (Brf Tornet 5)	2	48	48
Summa	22	192	131

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende vattenledning i källare, inkl. rätt till åtkomst till förmån för fastigheten Kvarngärdet 62:3. I föreningens fastighet finns också upplåtet servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik till förmån för fastigheten Kvarngärdet 1:22.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omsättning till lägre ränta av ett av föreningens tre lån.
- Extra amortering med 500 000 kr.
- 5-åriga garantibesiktningen utförd.
- 3-årigt serviceavtal för hissarna tecknat.
- Byte av trapphusens belysning till LED.
- Målning av väggar och golv i soprummet.
- Systematisk brandskyddsinspektion genomförd.

Styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade tills vidare.



Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	3 203 351	3 001 223	3 214 640	3 207 745
Resultat efter finansiella poster	kr	-251 477	-476 452	-374 664	-343 514
Resultat exkl. avskrivningar	kr	1 044 153	819 178	920 966	952 116
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	39 815	40 140	40 465	40 791
Soliditet	%	73	72	72	72
Likviditet	%	113	121	134	121
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	666	666	666	666
Låneskuld per totala kvm	kr	10 773	11 062	11 226	11 409
Genomsnittlig skuldränta	%	1,52	1,87	2,15	2,55
Fastighetens belåningsgrad	%	27	28	28	28
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	75	66	72	49

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	80 013 000	38 157 000	469 040	-1 380 902	-476 452
Reservering till yttre fond			170 000	-170 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-476 452	476 452
Årets resultat					<u>-251 477</u>
Belopp vid årets utgång	80 013 000	38 157 000	639 040	-2 027 354	<u>-251 477</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 027 353
Årets resultat	-251 477
	<hr/>
	-2 278 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	320 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-63 488
I ny räkning balanseras	-2 535 342
	<hr/>
	-2 278 830

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-251 477
Dispositioner	-256 512
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-507 989

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	895 552
---	---------

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 203 351	3 001 223
Summa rörelseintäkter		3 203 351	3 001 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 248 111	-1 178 793
Periodiskt underhåll	5	-63 488	0
Övriga externa kostnader	6	-106 292	-95 648
Arvoden och personalkostnader	7	-82 050	-79 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 295 630	-1 295 630
Summa rörelsekostnader		-2 795 571	-2 649 755
Rörelseresultat		407 780	351 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 620	2 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 877	-830 243
Summa finansiella poster		-659 257	-827 920
Resultat efter finansiella poster		-251 477	-476 452
Årets resultat		-251 477	-476 452
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-251 477	-476 452
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		63 488	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-320 000	-170 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-507 989	-646 452

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	158 622 850	159 918 480
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>158 622 850</u>	<u>159 918 480</u>
Summa anläggningstillgångar		158 622 850	159 918 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	35 476	34 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 328	139 261
Klientmedel i SHB		1 329 638	1 457 765
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 481 442</u>	<u>1 631 886</u>
Summa omsättningstillgångar		1 481 442	1 631 886
Summa tillgångar		160 104 292	161 550 366



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		118 170 000	118 170 000
Fond för yttre underhåll		639 040	469 040
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>118 809 040</u>	<u>118 639 040</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 027 353	-1 380 902
Årets resultat		-251 477	-476 452
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 278 830</u>	<u>-1 857 354</u>
Summa eget kapital		116 530 210	116 781 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	42 264 895	43 417 895
Summa långfristiga skulder		<u>42 264 895</u>	<u>43 417 895</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		653 000	653 000
Leverantörsskulder		125 969	132 351
Skatteskulder		1 168	3 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 050	562 330
Summa kortfristiga skulder		<u>1 309 187</u>	<u>1 350 785</u>
Summa eget kapital och skulder		160 104 292	161 550 366

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år (t.o.m. år 2113)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgiften omfattar årsavgift samt obligatoriskt tillägg för bredband, telefoni och TV. Varmvatten, som debiteras efter förbrukning, inkluderas inte.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har efter balansdagen beslutat om höjning av avgifterna för varmvatten.

Avstämning av åtgärderna enligt garantibesiktningen i ett efterbesiktningsmöte

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 530 308	2 530 308
Bredband, telefoni, TV	124 416	124 416
Vattenavgifter	84 689	81 943
Hyror parkering	468 000	468 000
*Övriga intäkter	7 470	11 415
Brutto	3 214 883	3 216 082
Avgiftsreducering Januari 2017	0	-210 859
Hysesförluster vakanser parkering	-11 533	-4 000
Summa nettoomsättning	<u>3 203 350</u>	<u>3 001 223</u>

*Övriga intäkter avser främst intäkter för andrahandsuthyrning men även intäkter för portöppnare.

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetskötsel	169 333	159 712
Reparationer, löpande underhåll	67 219	31 931
Elavgifter	191 014	169 175
Uppvärmning	297 165	264 656
Vatten och avlopp	121 043	98 005
Renhållning	74 968	68 581
Försäkringar	34 235	33 176
Avgift till gemensamhetsanläggning	137 328	186 667
Bredband, telefoni, TV	124 696	124 696
Övriga fastighetskostnader	0	11 084
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 110	31 110
Summa driftskostnader	<u>1 248 111</u>	<u>1 178 793</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Garantibesiktning	16 625	0
Uppgradering av övervakningssystem i undercentralen	28 425	0
Byte till ledlampor i trapphusen	18 438	0
Summa periodiskt underhåll	<u>63 488</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	12 500	0
Kontorsmaterial	868	1 364
Kommunikation	3 519	3 489
Porto	360	545
Revision	11 025	15 375
Föreningsmöten	856	298
Ekonomisk och administrativ förvaltning	66 505	66 141
Övriga förvaltningskostnader	3 211	1 180
Övriga externa tjänster	7 448	7 256
Summa övriga externa kostnader	<u>106 292</u>	<u>95 648</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	69 300	67 950
Sociala kostnader	12 750	11 734
Summa arvoden, personalkostnader	<u>82 050</u>	<u>79 684</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 596	2 207
Övriga ränteintäkter	24	116
Summa finansiella intäkter	<u>2 620</u>	<u>2 323</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 592 000	129 592 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 592 000	129 592 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 211 520	-3 915 890
Årets avskrivningar	-1 295 630	-1 295 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 507 150	-5 211 520
Utgående planenligt värde	<u>123 084 850</u>	<u>124 380 480</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 538 000	35 538 000
Utgående planenligt värde	35 538 000	35 538 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>158 622 850</u>	<u>159 918 480</u>

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 111 000	68 111 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
	<hr/>	<hr/>
	92 511 000	92 511 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	89 400 000	89 400 000
Lokaler	3 111 000	3 111 000
	<hr/>	<hr/>
	92 511 000	92 511 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	1	0
Övriga fordringar	35 475	34 860
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>35 476</u>	<u>34 860</u>

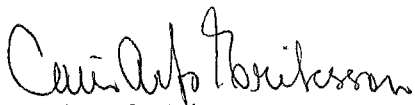
Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,50	2019-06-01	14 264 109
Stadshypotek	1,00	2020-05-31	14 974 992
Stadshypotek	1,07	2022-05-31	13 678 794
Summa:			42 917 895
Avgår kortfristig del			-653 000
Summa skulder till kreditinstitut			42 264 895
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			39 652 895

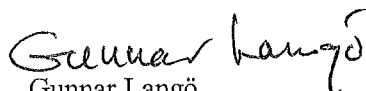
Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	46 960 000	46 960 000
Summa ställda säkerheter	46 960 000	46 960 000

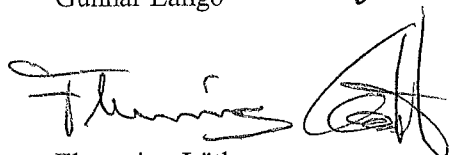
Uppsala 2019-04-15


Carin Arfs-Eriksson
Ordförande


Gunilla Hedén

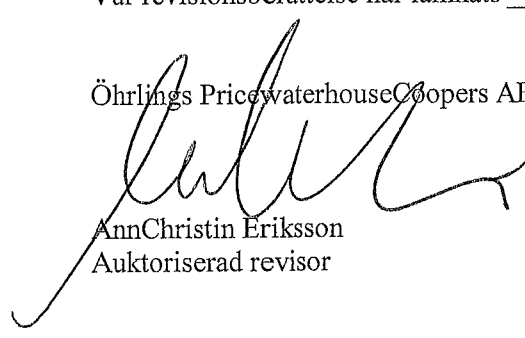

Gunnar Langö


Ove Åslund


Flemming Löth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornet 5, org.nr 769624-2341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet 5 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lamnat en revisionsberättelse daterad 27 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.

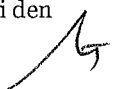
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 lamna 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 utelamnanden, 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 inhamtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar 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 handlingarna 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 Tornet 5 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 inhamtat 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 bedomning 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 provar 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 17 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AnnChristin Eriksson', written over the printed name.

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor