

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lyfta

769630-5569

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyfta, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Byggnadens totala yta, bostadsyta (BOA) är ca 4 169 kvm. Föreningen har även 17 förråd samt disponerar 41 parkeringsplatser, som är belägna i garage i källare.

Vid räkenskapsårets slut är alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
<u>10 st</u>	4 rum och kök
75 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 28 maj 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:48 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus där föreningens medlemmar har tillgång till 41 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 75/252.

CP

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB (fd Fastum UBC Förvaltning AB). Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel mm med Sweax AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till den 29 februari 2020.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Håkan Erson Bo Jacobsson Göran Svanström Thomas Rosell Selam Semere	ordförande
Suppleanter	Hanna Bogren Kjell Floberg Nam Ly Sinika Daun	

Efter föreningens extrastämma den 15 november 2018 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Rosell Selam Semere Timmy Berglund Hanna Bogren Kjell Floberg
Suppleanter	Nam Ly Sinika Daun Peter Viklund Burch Gürler

Styrelsen har under året haft tio (två) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Louise Claesson sammankallande
Kevin Abdulkarim

Revisorer

Ordinarie
Clas Niklasson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant
Örjan Karlsson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

CD

Arvoden

Kostnaden för styrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Föreningen har inte haft några anställda och löner och ersättningar har inte utbetalats.

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara 60 000 kr inklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 7 december 2017 och registrerats hos Bolagsverket den 18 december 2017. Borgensförbindelse för eventuell återbetalning av insatser har lämnats av Ikano Bostadsutveckling AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Byggnaderna kommer att åsättas värdeår 2018. Taxeringsvärde är ännu inte fastställt med beräknas till 72 780 000 kr varav 15 800 000 kr mark och 56 980 000 kr byggnader. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. From och med år 16 utgår full fastighetsavgift, statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avslutat tecknande av upplåtelseavtal och sista inflyttning i föreningens hus har skett maj 2018. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har haft SEB som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, var den 30 juni 2018. Ikano kommer/har enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna förråd- och garageintäkter under två år. År ett med upp till 30 procent, och år två med upp till 15 procent av den beräknade intäkten för fullt uthyrt enligt den ekonomiska planen.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	276 404 790	Insatser	214 325 000
Likviditetsreserv	80 000		
S:a anskaffningskostnad	<u>276 484 790</u>	Fastighetslån	<u>62 159 790</u>
		S:a finansiering	<u>276 484 790</u>



Medlemsinformation

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och 87 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 104 medlemmar tillträtt samt 20 medlemmar utträtt ur föreningen vid 28 antal överlåtelser.

Flerårsöversikt 2018

Nettoomsättning, tkr	1 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	-637
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	651
Soliditet, (%)	77,4
Fastighetslån kr/kvm	14 804
Årsavgifter kr/kvm	706

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 700 000			2 700 000
Ökning av insatskapital	211 625 000			211 625 000
Enligt slutreglering		11 650		11 650
Årets resultat			-636 997	-636 997
Belopp vid årets utgång	214 325 000	11 650	-636 997	213 699 653

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-636 997
behandlas så att avsättning till yttre fond enl ekonomisk plan i ny räkning överföres	125 070 -762 067 -636 997

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

cd

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 645 270	0
Summa rörelseintäkter		1 645 270	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-526 771	0
Aministrationskostnader	4	-52 884	0
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-30 000	0
Avskrivningar		-1 287 578	0
Summa rörelsekostnader		-1 897 234	0
Rörelseresultat		-251 964	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 033	0
Summa finansiella poster		-385 033	0
Resultat efter finansiella poster		-636 997	0
Årets resultat		-636 997	0

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från avräkningsdagen 2018-07-01 t o m 2018-12-31.

CP

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	275 117 212	0
Pågående arbete	7	0	218 935 417
Summa materiella anläggningstillgångar		275 117 212	218 935 417
Summa anläggningstillgångar		275 117 212	218 935 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 577	0
Fordringar hos entreprenör		82 412	0
Övriga fordringar	8	214 819	504 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 982	0
Avräkningskonto förvaltare		296 427	0
Summa kortfristiga fordringar		657 217	504 470
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	10	226 650	226 650
Summa kortfristiga placeringar		226 650	226 650
<i>Kassa och bank</i>		0	2 700 000
Summa omsättningstillgångar		883 867	3 431 120
SUMMA TILLGÅNGAR		276 001 079	222 366 537

cr

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		214 325 000	2 700 000
Fond för yttre underhåll		11 650	0
Summa bundet eget kapital		214 336 650	2 700 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-636 997	0
Summa fritt eget kapital		-636 997	0
Summa eget kapital		213 699 653	2 700 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	60 839 792	0
Summa långfristiga skulder		60 839 792	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	219 666 537
Skulder till kreditinstitut	11	880 000	0
Leverantörsskulder		215 848	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	365 786	0
Summa kortfristiga skulder		1 461 634	219 666 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 001 079	222 366 537

CR

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2018.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

cd

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 471 662	0
Hysesintäkter, garage ej moms	119 490	0
Hysesintäkt bredband, ej moms	35 566	0
Hysesint, övr objekt ej moms	2 050	0
El, ej moms	-4	0
Avgift andrahandsupplåtelse	15 545	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	960	0
	1 645 269	0

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	194 196	0
Snöröjning/sandning	8 000	0
El	88 536	0
Värme	79 699	0
Vatten och avlopp	23 062	0
Avfallshantering	62 005	0
Försäkringskostnader	19 633	0
Bredband	39 334	0
Reparationer	12 306	0
	526 771	0

0

Not 4 Administrationskostnader

	2018	2017
Föreningens bredband	2 335	0
Hemsida	838	0
Föreningsgemensamma kostnader	935	0
Revisionsarvode	6 000	0
Ekonomisk förvaltning	41 876	0
Övriga poster	900	0
	52 884	0

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2018	2017
Styrelsearvoden	23 000	0
Sociala avgifter	7 000	0
	30 000	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	216 399 353	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	216 399 353	0
Årets avskrivningar	-1 287 578	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 287 578	0
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Omklassificeringar	60 005 437	0
Utgående värde mark	60 005 437	0
Utgående redovisat värde	275 117 212	0

CP

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	218 935 417	0
Årets aktiveringar	57 469 373	218 935 417
Omklassificering	-276 404 790	0
	0	218 935 417

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Vattenavräkning järfälla kommun	204 819	0
Fodran Sweax jourutryckning	10 000	0
Fordran entreprenör	0	504 470
	214 819	504 470

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringskostnader	3 272	0
Kabel-TV, bredband	19 772	0
Fastighetsskötsel	20 938	0
	43 982	0

Not 10 Aktier i dotterbolag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Ikano Bostad Barkarbystaden Lyfta AB, org nr 559040-3506	226 650	226 650
	226 650	226 650

c?

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,67	2019-03-20	15 429 948	0
SEB	1,25	2022-07-28	15 429 948	0
SEB	1,43	2023-07-28	15 429 948	0
SEB	1,59	2024-07-28	15 429 948	0
Avgår kortfristig del			-880 000	0
			60 839 792	0

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 880 000 kr. Förfaller efter fem år: 57 319 792 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 119	0
Upplupna styrelsearvoden	28 589	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 756	0
Beräknat arvode för revision	11 951	0
Förutbetalda avgifter och hyror	235 298	0
Fastighetsel	25 652	0
Fjärrvärme	39 421	0
Snöröjning	8 000	0
	365 786	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	62 535 000	0
	62 535 000	0

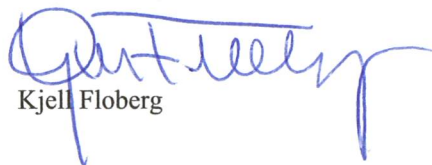
Järfälla den 18 april 2019


Thomas Rosell



Selam Semere


Timmy Berglund


Hanna Bogren


Kjell Floberg

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5-2019


Clas Niklasson
Auktoriserad revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyfta
Org.nr. 769630-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyfta för år 2018.

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 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 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. Risker 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 eventuella 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 för Bostadsrättsföreningen Lyfta för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 6 maj 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR