

Årsredovisning 2018

BRF NOVA
717600-1753

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1963-03-12.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Norby 66:1 och 67:1. Fastigheterna ligger i Uppsala kommun, stadsdel Norby.

På fastigheterna finns 7 bostadshus innehållande 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 10 lokaler. Till byggnaderna hör också 48 garageplatser.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 6 353 kvm, varav 4 038 kvm utgör lägenhetsyta och 2 315 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

11 st. 1 rum och kök, 22 st. 2 rum och kök, 10 st. 3 rum och kök, 17 st. 4 rum och kök.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala, det ingår även en ansvarsförsäkring i den för styrelsen.

Fastighetens teknisk status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1965.



Renoveringar

2000	Nya portar
2001	Nya garageportar
2005	Stamrenovering
2007	Dränering grund hus 3
2010	Yttre källardörrar utbytta, ny kulvert mellan hus 5-4, lekplatsen mellan hus 3 och 5.
2012-2013	Bageribyggnaden: Nytt tak och isolering, ny ventilationsanläggning och nya fönster i södra gaveln.
2013	Dränering och renovering fuktskada i Dansstudion.
2013	Renovering södra fasaden hus 8 efter sprickor.
2014-2015	Takrenovering hus 3, 4, 5, 6, 7 och 8
2016	Radonåtgärder
2017	Radonåtgärder, ny dränering och isolering grund hus 7, renovering tvättstuga, renovering fasad, grund, plantering hus 4.

FÖRENINGSFRÅGOR

Stadgar: Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-06-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1967-12-14.

Andrahandsuthyrning: Styrelsens policy är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse: Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk Redovisning i Uppsala AB.

Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 3 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ulf Bertil Andersson	Ordförande
Bengt Andersson	Ledamot
Britta Iréne Lidström	Ledamot
Emma Svensson	Ledamot
Johanna Örnfjäder	Ledamot
Sanna Lignell	Suppleant
Fredrik Pettersson	Suppleant
Fredrik Jansson	Suppleant



Valberedning

Magnus Eklund och Arvid Önell Mattsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledmöterna eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel har utförts av HoJ Fastighetstjänst AB.

Vicevärd under 2018 har varit LARS-Erik Hedenskog, L-E H Fastighetstjänst AB.

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering fasaderna, grundisolering samt dränering, samt återställt rabatterna utanför portarna på hus 6 och 8. Samt fortsatta radonåtgärder. Årsavgifterna har höjts med 2,5% från 2018-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 922 298	3 825 463	3 702 087	3 552 690
Resultat efter fin. poster	-3 007 524	-1 386 581	538 022	477 411
Soliditet, %	-6	15	22	18
Yttre fond	513 394	376 394	265 294	154 194
Taxeringsvärde	45 653 000	45 653 000	45 653 000	37 013 000
Bostadsyta, kvm	4 404	4 038	4 038	4 038
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	808	788	768	732
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 292	2 932	3 004	3 086
Genomsnittlig skuldränta, %	1,82	1,63	1,74	2,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

BL

U BL ES JO

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	661 935	-	-	661 935
Fond, yttre underhåll	376 394	-	137 000	513 394
Reservfond	81 265	-	-	81 265
Balanserat resultat	2 448 483	-1 386 581	-137 000	924 902
Årets resultat	-1 386 581	1 386 581	-3 007 524	-3 007 524
Eget kapital	2 181 497	0	-3 007 524	-826 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	924 902
Årets resultat	-3 007 524
Totalt	-2 082 621

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	136 959
Att från yttre fond i anspråk ta	-513 394
Balanseras i ny räkning	<u>-1 706 186</u>
	-2 082 621

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

BA VA BL ES JÖ

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 922 298	3 825 466
Övriga rörelseintäkter		3 941	1 471
Summa rörelseintäkter		3 926 239	3 826 937
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 882 598	-4 260 210
Övriga externa kostnader	4	-256 066	-220 353
Personalkostnader	5	-56 408	-45 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 026	-491 781
Summa rörelsekostnader		-6 696 098	-5 018 014
Rörelseresultat		-2 769 859	-1 191 077
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 346	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 011	-195 504
Summa finansiella poster		-237 665	-195 504
Resultat efter finansiella poster		-3 007 524	-1 386 581
Årets resultat		-3 007 524	-1 386 581

B/A VA BL ES JCC

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	13 165 358	13 652 617
Maskiner och inventarier	7	118 317	31 653
Summa materiella anläggningstillgångar		13 283 675	13 684 271
Summa anläggningstillgångar		13 283 675	13 684 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		272 459	33 206
Övriga fordringar		140 345	93 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 284	86 622
Summa kortfristiga fordringar		542 088	213 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		907 173	984 050
Summa kassa och bank		907 173	984 050
Summa omsättningstillgångar		1 449 261	1 197 832
Summa tillgångar		14 732 936	14 882 102

B/E U B/E ES JS

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 935	661 935
Uppskrivningsfond		81 265	81 265
Fond för yttre underhåll		513 394	376 394
Summa bundet eget kapital		1 256 594	1 119 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		924 902	2 448 483
Årets resultat		-3 007 524	-1 386 581
Summa fritt eget kapital		-2 082 621	1 061 902
Summa eget kapital		-826 027	2 181 497
Avsättningar			
Medlemmarnas inre fond		109 948	109 948
Summa avsättningar		109 948	109 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 144 962	11 543 730
Summa långfristiga skulder		14 144 962	11 543 730
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		353 768	293 768
Leverantörsskulder		306 017	136 455
Skatteskulder		20 784	49 424
Övriga kortfristiga skulder		43 091	27 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	580 393	539 577
Summa kortfristiga skulder		1 304 053	1 046 928
Summa eget kapital och skulder		14 732 936	14 882 102

B/E A. L. Es JS

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	984 050
Resultat efter finansiella poster	-3 007 524
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	501 026
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 506 498
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-328 306
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	197 125
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 637 679
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-100 430
Kassaflöde från investeringar	-100 430
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	2 661 232
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 661 232
Årets kassaflöde	-76 877
Likvida medel vid årets slut	907 173

BA *VA BOL ES* *J*

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nova har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,74 %
Fastighetsförbättringar	2,2-3,33 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

BA ABLE ES JÖ

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Avfallshantering, moms	13 288	28 062
El	280	0
Frysboxavgifter	180	180
Hysesintäkt kabel-tv	43 200	43 200
Hysesintäkter lokaler, moms	144 084	146 266
Hysesintäkter p-plats, moms	34 444	36 000
Hysesintäkter, bostäder	18 562	16 512
Hysesintäkter, p-platser	145 287	130 116
Tvättstugeavgifter	7 170	8 520
Vatten, moms	14 287	0
Årsavgifter lokaler, moms	238 464	232 644
Årsavgifter, bostäder	3 261 012	3 181 086
Övriga intäkter	2 040	2 880
Summa	3 922 298	3 825 466

Not 3, Fastighetskostnader	2018	2017
Besiktning och service	11 836	4 822
Fastighetsel	108 394	98 334
Fastighetsförsäkringar	66 995	65 457
Fastighetsskatt	206 750	205 430
Fastighetsskötsel	298 151	263 545
Fjärrvärme	757 543	734 447
Kabel-TV	45 748	45 276
Planerade underhåll	3 147 088	1 895 421
Reparationer	698 878	559 008
Sophämtning	101 783	81 338
Städning	85 480	82 871
Vatten	157 078	109 006
Övrigt	196 875	115 255
Summa	5 882 598	4 260 210

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Bankkostnader	31 097	3 542
Ekonomisk Förvaltning	90 328	84 715
Förbrukningsmaterial	1 249	11 358
Revisionsarvoden	13 798	11 769
Vice värdsarvode	105 785	93 596
Övriga förvaltningskostnader	13 808	15 374
Summa	256 066	220 353

BA UB BL ES JO

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Löner	3 000	750
Sociala avgifter	9 408	8 920
Styrelsearvode	44 000	36 000
Summa	56 408	45 670

Not 6, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>22 519 722</u>	<u>22 519 722</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>22 519 722</u>	<u>22 519 722</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 867 105	-8 379 845
Årets avskrivning	-487 259	-487 259
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 354 364</u>	<u>-8 867 105</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>13 165 358</u></u>	<u><u>13 652 617</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 386 930</i>	<i>1 386 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	10 653 000	10 653 000
Summa	45 653 000	45 653 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	113 943	113 943
Inköp	100 430	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>214 373</u>	<u>113 943</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-82 290	-77 768
Avskrivningar	-13 766	-4 522
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-96 056</u>	<u>-82 290</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>118 317</u></u>	<u><u>31 653</u></u>

BA

VAL ES JS

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	2 955 000	0
Stadshypotek	2020-10-30	1,70 %	542 700	575 100
Stadshypotek	2019-09-01	1,29 %	589 340	616 028
Stadshypotek	2020-09-30	1,56 %	2 724 590	2 782 870
Länsförsäkringar Hypotek	2020-12-30	1,64 %	2 022 000	2 066 000
Länsförsäkringar Hypotek	2021-06-30	1,80 %	2 921 600	2 992 000
Länsförsäkringar Hypotek	2019-12-30	1,74 %	2 743 500	2 805 500
Summa			14 498 730	11 837 498
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			353 768	293 768

Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	24 895	0
Förutbetalda avgifter/hyror	422 782	375 248
Uppvärmning	103 585	0
Utgiftsräntor	12 483	8 776
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 648	155 553
Summa	580 393	539 577

Not 10, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 072 600	13 700 600
Summa	15 072 600	13 700 600

Not 11, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Nytt lån taget på 3 miljoner kronor hos Stadshypotek. Målning trapphus svampvägen 4 6 och 8. Påbörjad fasadrenovering hus 3 5 och 7.

BA

RA BL ES JS

Underskrifter

Uppsala, 2019 - 05 - 02
Ort och datum

Ulf Andersson

Ulf Andersson
Ordförande

Bengt Andersson

Bengt Andersson
Ledamot

Britta Lidström

Britta Lidström
Ledamot

Emma Svensson

Emma Svensson
Ledamot

Johanna Örnfjäder

Johanna Örnfjäder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 07

Niklas Feiff

Niklas Feiff, Feiff Revision & Redovisning
AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nova
Org.nr 717600-1753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nova för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Nova för räkenskapsåret 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 *Revisorers 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, 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 revisionsmed 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.

Uppsala 2019-05-07


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor