

STALL BACKEN

VASASTADEN BORÅS



Årsredovisning

1/1 2018 – 31/12 2018

Brf Stallbacken 1

Org nr 769631-4066

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Stallbacken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har färdigställt byggnationen på fastigheten Borås Solrosen 14 och inflyttning har skett i mars 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Genom entreprenadavtal har Serneke Bygg AB på totalentreprenad färdigställt byggnationen.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Maria Saarinen	ledamot
Catalin Ciorascou	ledamot
Peter Fredh	ledamot
Emma Johansson	ledamot
Nicolae Spataru	ledamot
Christer Hedenmo	suppleant
Hannu Saarinen	suppleant
Almir Avdic	valberedning
Alisa Brzac	valberedning
Georgiana Dobresco	valberedning
Mikael Pirs	auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-19 och kungjordes 2018-04-23. 

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Borås Solrosen 14, ett flerbostadshus med 59 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Kellgrensgatan 23 A, Borås. Bostadsrättsföreningen disponerar över 40 st garageplatser i parkeringsgarage under byggnaden samt 6 p-platser ute, totalt 46 st platser, vilka förvaltas av Stallbackens Samfällighetsförening.

Taxeringsvärde för byggnad och mark 35 400 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
8	1 rok	336,0
19	2 rok	925,0
25	3 rok	1 889,5
<u>7</u>	<u>4 rok</u>	<u>691,0</u>
59 st		3 841,5

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighet har under året färdigställts med inflyttning i mars 2018. Föreningen har tagit över fastighetsens drift från och med 1 september 2018, innan dess svarade CEB Holding IV AB och Cernera Fastigheter AB för föreningens kostnader och intäkter.

Ägarförhållanden

Föreningen ägde samtliga aktier i dotterbolaget CEB Stallbacken 1 AB, 559057-9438. Likvidation av bolaget beslutades 2017-10-31 och avslutades 2018-07-23.

Underhåll

Föreningens fastighet har under året färdigställts och tagits i bruk. Styrelsen kommer kontinuerligt följa upp föreningens egendom. Underhållsplan är beställd.

Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.
Fastighetsskötsel utförs av FR-fastighetsservice AB.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 0 då inflyttning ej skett. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgick till 89 stycken.

Under verksamhetsåret har 10 stycken lägenheter sålts i föreningen.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten.

Styrelsen har justerat i listor och förteckningar, porttelefoner. Mycket tid har lagts på att få det nya bokningssystemet Agendo att fungera tillsammans med befintligt nyckelsystem. Styrelsen har arbetat med att skriva nya manualer, ta fram och uppdatera befintliga bruksanvisningar samt gjort mycket justeringar på föreningens hemsida.

Styrelsen har samlat in e-postadresser från de boende för att underlätta för utskick av bl.a. informationsbrev samt underlätta användning av både Parakey och Agendo. Ordnat till föreningens Facebooksida och svarat löpande på frågor från medlemmar via styrelsen nya e-post. Beställt riktiga och funktionella entrémattor till samtliga entréer.

Föreningen har också tecknat avtal med Bostadsrätterna som bl.a. erbjuder rådgivning till styrelsen, matnyttigt till alla boenden via Bostadsrätternas hemsida www.bostadsratterna.se och Bostadsrätternas medlemstidning till alla hushåll i huset om 4 nr/år.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2018
Årsavgifter och hyror *	1 085
Resultat efter finansiella poster *	-135
Soliditet (%)	61,2
Driftsnetto *	628
Årsavgift (kr / kvm)	742
Lån (kr / kvm)	15 549
Fastighetens bokförda värde (kr / kvm	40 365

Redovisade belopp avser 4 månader (sep-dec) fr o m när föreningen tog över driften av fastigheten.



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Ökning av insatskapital	95 605 000		95 605 000
Årets resultat		-135 337	-135 337
Belopp vid årets utgång	95 605 000	-135 337	95 469 663

Beloppet avser inbetalda insatser och upplåtelseavgifter i samband med upplåtelse enligt ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-135 337
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	76 830
i ny räkning överföres	-212 167
	-135 337

I årets resultat ingår avskrivningar med 540 950 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kr) 405 613

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 60 kr/kvm enligt ekonomisk plan, tills dess att underhållsplan är upprättad. (För detta räkenskapsår har avsättning gjorts för 4 månader då föreningen varit i drift)

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 085 060	0
		1 085 060	0
Rörelsens kostnader			
Fastighets - och driftskostnader	3	-409 935	0
Övriga externa kostnader	4	-47 085	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 950	0
		-997 970	0
Rörelseresultat		87 090	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	81 306	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-303 732	0
		-222 426	0
Resultat efter finansiella poster		-135 336	0
Resultat före skatt		-135 336	0
Årets resultat		-135 337	0

PP

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	155 064 050	34 382 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	95 814 679
		155 064 050	130 196 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	81 306	0
		81 306	0
Summa anläggningstillgångar		155 145 356	130 196 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		149 472	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 709	0
		241 181	0
Kortfristiga placeringar			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
		0	50 000
Kassa och bank		611 046	172 044
Summa omsättningstillgångar		852 227	222 044
SUMMA TILLGÅNGAR		155 997 583	130 418 723



Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 605 000	0
		95 605 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-135 337	0
		-135 337	0
Summa eget kapital		95 469 663	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	59 190 000	0
Summa långfristiga skulder		59 190 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		540 000	95 637 533
Förskott från bostadsrättshavare		0	8 850 000
Leverantörsskulder		269 499	5 992 484
Skulder till samfällighet		0	468 511
Aktuella skatteskulder		197 864	45 600
Övriga skulder		98 362	19 403 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 195	21 595
Summa kortfristiga skulder		1 337 920	130 418 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 997 583	130 418 723

ap

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intresseföretag

Företag vilka man har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrelsen, redovisas som intresseföretag. Ägandet redovisas enligt anskaffningsmetoden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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


Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El	60 år
Luft	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Styr och övervakning	20 år
Restpost övrigt	60 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från 

balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsförening (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror *

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster *

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.


Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Årsavgift

Månadsavgifter bostäder exkl individuell el och vattenförbrukning 

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter bostäder	950 407	0
El, kallvatten, varmvatten	128 050	0
Övernattningsslägenhet	2 450	0
Överlåtelseavgift	1 138	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 032	0
Öres - och kronutjämning	-17	
	1 085 060	0


Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	51 171	0
Hissar	18 257	0
Elkostnader	158 211	0
Uppvärmning	52 106	0
Vatten o avlopp	13 624	0
Renhållning o sophämtning	31 701	0
Fastighetsförsäkringar	14 526	0
Kabel-tv	69 911	0
Övriga fastighetskostnader	428	
	409 935	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Redovisningstjänster	46 485	0
Övriga externa tjänster	600	0
	47 085	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. 

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Fördelning av resultat Stallbackens Samfällighetsförening	81 306	0
	81 306	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Räntekostnader fastighetslån	303 732	0
	303 732	0

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 382 000	15 075 000
Inköp		0
Omklassificeringar	121 223 000	19 307 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 605 000	34 382 000
Årets avskrivningar	-540 950	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-540 950	0
Utgående redovisat värde	155 064 050	34 382 000
Bokfört värde byggnader	120 718 026	0
Bokfört värde mark	34 346 024	34 382 000
	155 064 050	34 382 000

Avser anskaffning av fastigheten Borås Solrosen 14.

Fastigheten har under årets färdigställt, redovisas föregående år som pågående byggnation.

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde är 136 333 976 kr. 

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 814 679	30 596 953
Pågående byggnation	0	84 574 726
Omklassificeringar	-95 814 679	-19 357 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	95 814 679
Utgående redovisat värde	0	95 814 679

Avser nedlagda kostnader för fastigheten Solrosen 14.

Pågående byggnation har i samband med färdigställande omklassificeras till byggnad och mark.

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Resultatandelar	81 306	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 306	0
Utgående redovisat värde	81 306	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Ulricehamns Sparbank			
LÅN 6552678135 (1,98%)	2023-05-10	20 000 000	0
LÅN 6552677988 (1,015%)	2019-03-30	19 730 000	0
LÅN 6552678044 (1,54%)	2021-05-10	20 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld		-540 000	0
		59 190 000	0

Lån som förfaller senare än ett år men inom fem år på balansdagen 59 190 000 kr. *QA*

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter till förmån för kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000 <i>sp</i>

Borås 2019-04-30.



Maria Saarinen
Ordförande



Catalin Ciorascu



Nicole Spataru



Emma Johansson



Peter Fredh

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019.



Mikael Pirs
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stallbacken 1
Org.nr. 769631-4066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stallbacken 1 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Stallbacken 1 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 revisionsssed 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 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 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.

Borås den 30 april 2019.



Mikael Pirs

Auktoriserad revisor