

Årsredovisning

för

Brf Prima Lux

769608-9205

Räkenskapsåret

2018

W

Styrelsen för Brf Prima Lux, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Montebello 9 i Stockholms kommun den 15 december 2006.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 - 6 våningar med totalt 34 lägenheter. Byggnaden uppfördes 1939.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 659 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 39 600 tkr varav markvärde 22 600 tkr och byggnadsvärde 17 000 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar för räkenskapsåret kommunal fastighetsavgift med 1 337 kr per lägenhet. Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet. Fastigheten har värdeår 1939.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

UM

NR AB FHT Om AS AS

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.

Årsavgifterna var oförändrade under året 2018. Årsavgifterna för 2019 planeras att vara oförändrade.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras utifrån upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har överlag en god ekonomi med förhållandevis låga lån trots investeringar under föregående år. Under 2018 gjordes inga större renoveringar förutom en del VVS-arbeten i husets centrala system.

Under slutet av 2018 påbörjades anbudsprocessen för totalrenovering av taket, en extern projektledare anlätades och själva renoveringen är planerad till våren 2019. Tack vara reserver i föreningens kassa planerar föreningen inte att ta några nya lån för denna renovering.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 49 medlemmar. Under året har 6 (14) medlemmar tillträtt och 5 (10) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 50 medlemmar.

Under året har 3 (9) bostadsrätter överlåtits. Vid årets slut var fyra lägenheter uthyrda i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 maj 2018 haft följande sammansättning:

Anders Sjöström	Ledamot	Ordförande
Anne Strömer	Ledamot	
Johan Möller	Ledamot	
Nina Risto	Ledamot	
Max Sundqvist	Ledamot	
Eliana Hjelm	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 7 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig Ulf Sundborg

Ordinarie/Suppleant

Valberedning

Annelie Lengheden

Ingrid Bengtsson

W

Handwritten signatures and initials: a large signature at the top right, and several initials (EH, AS, MS, NR) at the bottom right.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 203,19	1 184,62	1 302,91	1 398,70
Resultat efter finansiella poster tkr	-384,34	-1 056,24	19,49	65,21
Soliditet %	82,27	78,69	77,46	77,16
Genomsnittlig skuldränta %	0,48	0,52	0,40	0,46
Fastighetslån/kvm kr	4 418,00	5 696,00	5 769,00	5 841,00
Årsavgifter/kvm kr	638,00	638,00	638,00	750,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 980 000	5 084 659	2 754 841	-2 617 717	-1 056 237	36 145 546
Disposition av föregående års resultat:			-752 096	-304 141	1 056 237	0
Årets resultat					-384 337	-384 337
	31 980 000	5 084 659	2 002 745	-2 921 858	-384 337	35 761 209

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 921 859
årets förlust	-384 337
	-3 306 196

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

129 456

-3 435 652

-3 306 196

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

W

NR BS
MS
24
17
10
Om

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 203 189	1 184 624
Summa rörelseintäkter		1 203 189	1 184 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-729 963	-1 328 445
Övriga externa kostnader	4	-166 995	-213 769
Personalkostnader	5	-85 423	-85 423
Avskrivningar	6, 7	-565 101	-565 098
Summa rörelsekostnader		-1 547 482	-2 192 735
Rörelseresultat		-344 293	-1 008 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 044	-49 115
Summa finansiella poster		-40 044	-48 126
Resultat efter finansiella poster		-384 337	-1 056 237
Årets resultat		-384 337	-1 056 237

M

Handwritten signatures and initials: MR, MB, ET, MS, AS, Om

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	40 966 858	41 522 832
Inventarier, verktyg och installationer	7	18 254	27 381
Summa materiella anläggningstillgångar		40 985 112	41 550 213

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		41 011 712	41 576 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 337 741	1 248 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 617	59 330
Summa kortfristiga fordringar		1 403 358	1 307 789

Kassa och bank

Kassa och bank	11	1 054 420	3 051 073
Summa kassa och bank		1 054 420	3 051 073
Summa omsättningstillgångar		2 457 778	4 358 862

W) **SUMMA TILLGÅNGAR**

43 469 490

45 935 675

MR AS MS Om

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 064 659	37 064 659
Fond för yttre underhåll		2 002 745	2 754 841
Summa bundet eget kapital		39 067 404	39 819 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 921 859	-2 617 718
Årets resultat		-384 337	-1 056 237
Summa fritt eget kapital		-3 306 196	-3 673 955
Summa eget kapital		35 761 208	36 145 545
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 210 000	7 330 000
Summa långfristiga skulder		7 210 000	7 330 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	120 000	2 120 000
Leverantörsskulder		112 242	84 400
Skatteskulder		4 312	4 043
Övriga skulder		10 800	10 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	250 928	240 887
Summa kortfristiga skulder		498 282	2 460 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 469 490	45 935 675

W

Om
AS
NR
MS

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-384 337	-1 056 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		565 101	565 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		180 764	-491 139
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 287	15 510
Förändring av leverantörsskulder		27 842	-34 167
Förändring av kortfristiga skulder		10 310	23 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten		212 629	-486 270
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	2 450 858
Förändring av långfristiga skulder		-2 120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 120 000	2 330 858
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-1 907 371	1 844 588
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 279 566	1 785 836
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	2 372 195	3 630 424

W)

AR B EH Om
MS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på 100 år, dvs. med 1% per år tills annat sägs eller andra nya regler avseende bostadsrättsföreningar kommer. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning byggnad uppgår till 423 761 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Tidigare aktiverade avskrivningar på fastighetsförbättringar och ombyggnationer fortsätter skrivas av enligt plan på 10-20 år.

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

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

Soliditet;

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

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån den 31/12 dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm;

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

W

AS
ET
NR NS

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 058 328	1 042 093
Årsavgifter reducereing	0	-2 000
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hysesbortfall, lokaler ej moms	-6 000	-6 000
P-plats och garage	126 600	126 600
Övernattnings-/gästlägenhet	5 000	9 000
Avgift andrahandsupplåtelse	13 267	8 940
Öresutjämnig	-6	-9
	1 203 189	1 184 624

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städkostnader	25 500	30 740
Snöröjning/sandning	7 449	14 750
Hisskostnader	7 278	4 635
Besiktningkostnader	6 281	2 656
Reparationer	326 560	36 562
Hissreparationer	0	9 998
Planerat underhåll	0	881 552
Fastighetsel	168 685	162 460
Uppvärmning	10 000	10 436
Vatten och avlopp	77 786	74 134
Avfallshantering	40 885	22 081
Försäkringskostnader	35 960	35 596
Kabel-tv	21 926	21 584
Förbrukningsinventarier	1 300	19 567
Förbrukningsmaterial	353	1 694
	729 963	1 328 445

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	45 458	44 710
Datorkommunikation	1 437	0
Hemsida	6 250	2 310
Porto	2 124	2 124
Revisionsarvode	18 125	18 125
Ekonomisk förvaltning	72 330	69 376
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	18 141	71 300
Övriga poster	1 130	3 824
	166 995	213 769

W)

AS
MR
MS
FH
Jm

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	19 966	19 966
Avräkningskonto förvaltare	1 317 775	1 228 493
	1 337 741	1 248 459

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald kabel-tv	5 599	5 481
Förutbetald försäkring	33 714	32 895
Förutbetald förvaltningskostnad	22 031	20 954
Förutbetald takskottningsavtal	4 273	0
	65 617	59 330

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	12 922	9 575
Handelsbanken	1 041 498	3 041 498
	1 054 420	3 051 073

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,52	2019-02-06	3 665 000	4 725 000
Stadshypotek	0,52	2019-02-06	3 665 000	4 725 000
- Planerad amortering nästa år			-120 000	-2 120 000
			7 210 000	7 330 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 457 000	16 457 000
	16 457 000	16 457 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	5 717	7 371
Styrelsearvoden	26 632	26 632
Sociala avgifter	8 367	8 367
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	18 500	18 359
Olja	70 000	60 000
Förutbetalda avgifter och hyror	101 711	100 158
	250 927	240 887

W

Om A
B MTH
K

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 423
	85 423	85 423

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
Ingående avskrivningar	-3 370 265	-2 814 294
Årets avskrivningar	-555 974	-555 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 926 239	-3 370 265
Utgående redovisat värde	40 966 858	41 522 832
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	39 600 000	39 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	45 635	45 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 635	45 635
Ingående avskrivningar	-18 254	-9 127
Årets avskrivningar	-9 127	-9 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 381	-18 254
Utgående redovisat värde	18 254	27 381

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Aktier i Fastum AB, Org nr; 556730-0883	14	26 600	28 000
		26 600	28 000

W

AS
ET
NR
NS

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Totalrenovering av taket är planerad till våren 2019.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

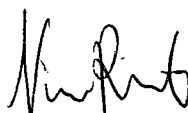
Stockholm 4/3 2019



Anders Sjöström
Ordförande

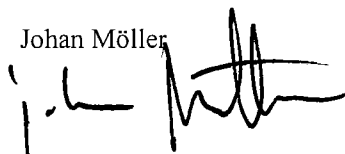


Anne Strömer

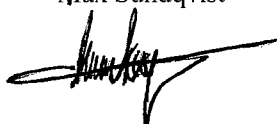


Nina Risto

Johan Möller



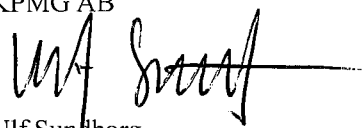
Max Sundqvist



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

5 april 2019



Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor

(

(

(

(

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prima Lux, org. nr 769608-9205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prima Lux 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 Prima Lux 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.

WS

(

(

(

(

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 förtlöpa 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:

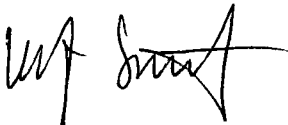
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 5 april 2019



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor

(

(

(

(