

ÅRSREDOVISNING

2018-2019



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I
NORRKÖPING**

Styrelsen för Brf Spaden i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.
Föreningens 72:a verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Joel Svensson	ordförande
Lennart Johansson	vice ordförande
Gunvor Sjöberg	sekreterare
Håkan Stavhag	
Hans Gomander	
Per-Erik Jonsson	

Suppleant

Stefan Szin

I tur att avgå

Ordinarie ledamöter	Lennart Johansson Gunvor Sjöberg
Suppleant	Stefan Szin

Ordinarie revisor

Aukt revisor Josef Hagsten

Av föreningen vald revisor

Vakant

Valberedningen

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 december 2018. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Ekonomiplan Norrköping AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning och fastighetsskötseln har utförts av Tesåb AB.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen äger fastigheten Spaden 1 i Norrköping.

Hus	Adress	Färdigställd	Antal lgh
1	Östra Promenaden 53	1945-10-01	28
2	Tingstagatan 4	1945-10-01	40
3	Styrestagatan 12-20	1946-10-01	54

Totalt finns i föreningen 122 lägenheter fördelade enligt följande:

28st 1 rum och kök
73st 2 rum och kök
19st 3 rum och kök
2st 4 rum och kök
2st butikslokaler

122 lägenheter och 2 st lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsyta: 6710 kvadratmeter

Lokalyta: 137,5 kvadratmeter

MEDLEMSANTAL

Föreningen hade 152 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelser skett.

UNDERHÅLL

Föreningen har under verksamhetsåret använt 893,2 tkr till planerat underhåll och 628,8 tkr till löpande underhåll, 305 tkr av dessa avser hissar, 157 tkr allmänna utrymmen och lokaler. För vidare specifikation se not 3.

Avsättning till underhållsfonden görs med 650 tkr.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BRNAR 2016:10 kap 15 redovisas underhållsfonden som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen och ianspråktagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

EKONOMI

Enligt beslut på ordinarie föreningsstämma så sänktes avgifterna med 10% från och med 2019-04-01.

Genomsnittlig utgående avgift var 772,60 kr (792,41kr) per kvadratmeter och år.

El- & värmekostnad uppgick till 141,89 kr (147,97kr) per kvadratmeter och år.

Skuldsättningen uppgick till 3 346,34kr (3615,23kr) per kvadratmeter.

STYRELSEN HAR ORDET

Vad som gjorts

Ett lån sattes om till bättre ränta och amorterades av med 1 miljon SEK.

32 franska balkongräcken renoverades. trösklar oljades in.

Stadgarna är uppdaterade via 2 extra stämmor och godkända av Bolagsverket från och med 2019-05-07 samt utdelade till alla lägenheter, de finns även att finna på brfspaden.se.

Takplåtarna renoverades med 10års garanti.

Dataundercentralen som styr och reglerar tider och temperaturer i fastigheterna är ombyggd för en enklare hantering.

Från april sänktes månadsavgiften med 10% tillsvidare.

Framtid

Undercentralen kommer att renoveras för en bättre effektivitet.

Lägenhetsbesiktning i förebyggande syfte sker under året.

Underhållsplanen kommer att ses över, prisjustering, intervall m.m.

I övrigt sker löpande underhåll som vanligt.

Årets resultat

Åter ett bra resultat där lägre räntor och en välskött ekonomi är orsaken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 290	5 426	5 426	5 426
Resultat efter finansiella poster	549	922	1 356	824
Soliditet (%)	26,3	24,3	21,8	18,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 750	2 003 726	5 495 943	922 047	8 540 466
Disp.av föreg.års resultat			922 047	-922 047	0
Överfört till underhållsfond		650 000			650 000
Ianspråkt. av underhållsfond		-650 000			-650 000
Årets resultat				548 578	548 578
Belopp vid årets utgång	118 750	2 003 726	6 417 990	548 578	9 089 044

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 417 991
Ianspråktagen underhållsfond	650 000
Överfört till underhållsfond	-650 000
årets vinst	548 578
	6 966 569
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 966 569
	6 966 569

Styrelsen föreslår att avsättning till framtida underhåll sker med 650 000kr. Reserverade medel för framtida underhåll uppgår därmed till 2 003 726 kr. Balanserade medel vid verksamhetsårets slut är 6 966 569 kr.

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

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror	1	5 290 421	5 426 053
Övriga förvaltningsintäkter	2	50 578	57 263
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 340 998	5 483 316
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-893 281	-833 873
Löpande underhåll	3	-628 863	-320 868
Fastighetsskatt	4	-174 084	-168 924
Driftkostnader	5	-2 013 388	-1 997 217
Personalkostnader	6	-178 516	-153 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-488 508	-488 508
Summa rörelsekostnader		-4 376 640	-3 962 779
Rörelseresultat		964 358	1 520 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 918	8 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 698	-607 257
Summa finansiella poster		-415 780	-598 490
Resultat efter finansiella poster		548 578	922 047
Resultat före skatt		548 578	922 047
Årets resultat		548 578	922 047

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	29 428 500	29 917 008
Summa materiella anläggningstillgångar		29 428 500	29 917 008
Summa anläggningstillgångar		29 428 500	29 917 008
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 004 001	1 099 612
Övriga fordringar	10	4 607	9 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 287	41 637
Summa kortfristiga fordringar		1 040 895	1 151 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	4 135 709	4 027 494
Summa kassa och bank		4 135 709	4 027 494
Summa omsättningstillgångar		5 176 604	5 178 510
SUMMA TILLGÅNGAR		34 605 104	35 095 518

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

118 750

118 750

Underhållsfond

13

2 003 726

2 003 726

Summa bundet eget kapital

2 122 476

2 122 476

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 417 991

5 495 944

Överfört till underhållsfond

650 000

650 000

Ianspråktagande av underhållsfond

-650 000

-650 000

Årets resultat

548 578

922 047

Summa fritt eget kapital

6 966 569

6 417 991

Summa eget kapital

9 089 045

8 540 466

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

22 058 817

24 005 928

Summa långfristiga skulder

22 058 817

24 005 928

Kortfristiga skulder

Fastighetslån

14

855 276

749 380

Leverantörsskulder

1 011 398

130 662

Övriga skulder

19 811

25 355

Förskottsbetalda avgifter och hyror

1 228 377

1 363 833

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

342 380

279 894

Summa kortfristiga skulder

3 457 242

2 549 124

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 605 104

35 095 518

Kassaflödesanalys

Not

2018-07-01
-2019-06-30

2017-07-01
-2018-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	548 578	922 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	488 508	488 508
Betald skatt	5 160	2 684

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 042 246 1 413 239

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	95 611	-168 542
Förändring av kortfristiga fordringar	9 350	-2 239
Förändring av leverantörsskulder	880 736	29 465
Förändring av kortfristiga skulder	-78 514	3 204

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 949 429 1 275 127

Finansieringsverksamheten

Förändring lån	-1 841 215	-799 032
----------------	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 841 215 -799 032

Årets kassaflöde

108 214 476 095

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 027 494	3 551 399
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 135 708 4 027 494

Noter

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 75år

Not 1 Årsavgifter, hyror

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter, hyror		
Årsavgifter bostäder	5 195 708	5 328 913
Årsavgifter lokaler, momsfri	94 713	97 140
	5 290 421	5 426 053

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Kabel-tv avgifter	29 280	29 280
Pantsättnings-och överlåtelseavgifter	21 298	27 983
	50 578	57 263

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Reparationer bostäder	17 320	6 187
Allmänna utrymmen,lokaler	157 292	179 370
Hissar löpande underhåll	305 193	109 620
Planerat underhåll	893 281	833 873
Reparationer huskropp utv	115 504	713
Reparationer elinstallation	1 050	7 051
Reparationer ventilation	32 504	17 927
	1 522 144	1 154 741

Not 4 Fastighetsskatt

2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
---------------------------	---------------------------

Fastighetsskatt	174 084	168 924
	174 084	168 924

Not 5 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsförvaltning	374 959	363 618
Redovisningstjänster	177 483	185 574
Revisionsarvoden	25 181	17 750
Vinterkostnader	3 912	11 983
Bevakningskostnader	36 361	33 967
Elavgifter	174 293	170 488
Fjärrvärme	797 335	842 768
Vatten & Avloppsavgifter	223 549	155 176
Sophämtning	55 010	100 750
Företagsförsäkringar	85 218	82 766
Kabel-tv	10 980	14 676
Förbrukningsinventarier/övriga kostnader	49 107	17 701
	2 013 388	1 997 217

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	127 710	102 727
Arvode förtroendevald revisor	0	0
Övriga Arvoden	12 510	11 903
Telefonersättning	2 882	2 742
	143 102	117 372

Sociala kostnader

Sociala kostnader	18 631	21 133
Övriga kostnader	16 783	14 885
	35 414	36 018

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	178 516	153 390
--	----------------	----------------

Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Byggnader	488 508	488 508
	488 508	488 508

Not 8 Ränteintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ränteintäkter placerade medel	7 918	8 678
Ränteintäkter från kortfr	0	89
	7 918	8 767

Not 9 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	36 777 000	36 777 000
Ingående anskaffningsvärden mark	3 013 000	3 013 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
Ingående avskrivningar	-9 872 992	-9 384 484
Årets avskrivningar	-488 508	-488 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 361 500	-9 872 992
Utgående redovisat värde	29 428 500	29 917 008
Taxeringsvärden byggnader	57 431 000	49 451 000
Taxeringsvärden mark	40 178 000	16 730 000
	97 609 000	66 181 000

Not 10 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	1 499	1 499
Skattefordringar	3 108	8 268
	4 607	9 767

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
IF Skadeförsäkring AB	28 728	27 754
Sodexo	0	9 306
Upplupna ränteintäkter SBAB	3 559	4 577
	32 287	41 637

Not 12 Kassa och Bank

Namn	2019-06-30	2018-06-30
Handelsbanken	2 085 380	986 101
SBAB	2 050 329	3 041 393
	4 135 709	4 027 494

Not 13 Underhållsfond

	2019-06-30	2018-06-30
Belopp vid årets ingång	2 003 726	2 003 726
Årets reservering enligt budget	650 000	650 000
Årets ianspråkande av reserverade medel	-650 000	-650 000
Belopp vid årets utgång	2 003 726	2 003 726

Not 14 Fastighetslån

	2019-06-30	2018-06-30
Stadshypotek 848295	6 740 740	6 940 740
Stadshypotek 835235	8 422 594	8 877 870
Stadshypotek 720040	0	8 936 698
Stadshypotek 984522	7 750 759	0
	22 914 093	24 755 308
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	18 637 713	20 760 148

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	32 304	59 687
Styrelsearvoden fasta	65 150	61 987
Styrelsearvoden rörliga	62 560	40 740
Revisionsarvode	17 000	17 000
Arvode vice värd	12 510	11 903
Telefonersättning	2 882	2 742
Sociala avgifter	18 631	21 133
Fjärrvärme	17 447	14 226
Elavgifter	13 317	11 719
Fastighetsförvaltning	85 850	23 601
Redovisningskostnader	14 729	15 156
	342 380	279 894

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	42 570 000	42 570 000
	42 570 000	42 570 000

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Norrköping den 24 september 2019



Joel Svensson
Ordförande



Håkan Stavhag



Gunvor Sjöberg



Hans Gomander



Per-Erik Jonsson



Lennart Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats *den 3/10-2019*



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Spaden i Norrköping
Org.nr. 725000-3626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spaden i Norrköping för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 november 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 BRF Spaden i Norrköping för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 3/10-2019


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor