

BRF LORENSBERG VARBERG 1



Årsredovisning Brf Lorensberg Varberg 1

Org nr 769621-5677

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Lorensberg Varberg 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Varbergs Kommun, Hallands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Erling Svensson | ledamot, ordförande |
| Urban Johnsson | ledamot |
| Claes-Göran Bengtsson | ledamot |
| Siw Pettersson | ledamot |
| Inger Svensson | ledamot |
| Gabriel Petersson Sundius | suppleant |
| Wanja Holmberg | suppleant |

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Urban Ceder | revisor, föreningsvald |
| Arthur Kozak | revisor ordinarie, BoRevision AB |
| Malin Johannesson | revisor suppleant, BoRevision AB |

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-19 och kungjordes 2017-06-21.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Varberg Lorensberg 6 som är en flerbostadsfastighet med 79 st lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt. I fastigheten finns också 79 st bilplatser i centralgarage. Fastighetens nybyggnadsår och värdeår är 2012.

| Antal | Lägenheter | Yta kvm |
|-----------|-----------------|----------------|
| 7 | 1,5 rum och kök | 305,9 |
| 22 | 2 rum och kök | 1 323,3 |
| 35 | 3 rum och kök | 2 804,2 |
| <u>15</u> | 4 rum och kök | <u>1 569,5</u> |
| 79 st | | 6 002,9 |

PK

Samfälligheter

Föreningen ingår i Samfälligheterna Lorensberg Varberg 1 och Lorensberg Varberg 2. Dessa förvaltar gemensamhetsanläggningar inom fastigheten såsom utemiljö, garage, förråd samt vatten och fjärrvärmeanslutning. I båda samfälligheternas styrelser ingår representanter från Brf Lorensberg Varberg 1.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom, under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

En underhållsplan är upprättad. Planen är långsiktig (50 år) och omfattar underhållskostnader på totalt ca 36 mkr varav huvuddelen faller på åren efter 2035.

Underhållsbehovet de närmsta 20 åren är 162 tkr per år och avsättning sker för verksamhetsåret med 162 tkr (27kr/kvm) till fonden för yttre underhåll.

Under året har föreningen färdigställt utbytet av belysning i alla trapphus, samt genomfört en OVK-besiktning.

Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och den ekonomiska planen visar inget höjningsbehov av årsavgifterna för år 2019. Föreningen har även ökat den löpande amorteringen på sina fastighetslån.

| Kapitaltillskott | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> | <u>2015-12-31</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gjorda amorteringar | 860 272 kr | 551 192 kr | 111 640 kr | 102 204 kr |

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

| | |
|---|--------------------------------|
| Lots Ekonomi AB (f.d Helgusgruppen Rev.byrå AB) | Ekonomisk förvaltning |
| Markplanering i Varberg AB | Fastighetsskötsel |
| Varberg Energimarknad AB | El och fjärrvärme |
| Varberg Vatten AB | Vatten, avlopp och renhållning |
| TeliaSonera Sverige AB | Fiberanslutning |
| Länsförsäkringar Halland | Fastighetsförsäkring |

AK

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 118 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 8 st och antalet avgående medlemmar har varit 7 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 119 st.

Under verksamhetsåret har 5 (fg år 9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt

| Ekonomisk översikt | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 4 527 | 4 489 | 4 535 | 4 561 |
| Res. efter finansiella poster (tkr) | -1 370 | -1 129 | -1 288 | -1 375 |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 74 | 74 |
| Driftsnetto (tkr) | 1 821 | 2 140 | 2 346 | 2 335 |
| Årsavgift (kr/kvm) | 575 | 575 | 575 | 575 |
| Lån (kr/kvm) | 9 792 | 9 936 | 10 028 | 10 047 |
| Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm) | 37 903 | 38 197 | 38 491 | 38 785 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 176 000 000 | 324 886 | -4 717 775 | -1 129 372 | 170 477 739 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 162 443 | -1 291 815 | 1 129 372 | 0 |
| Årets resultat | | | | -1 370 324 | -1 370 324 |
| Belopp vid årets utgång | 176 000 000 | 487 329 | -6 009 590 | -1 370 324 | 169 107 415 |

AK

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 009 590 |
| årets förlust | -1 370 324 |
| | -7 379 914 |

| | |
|---|-------------------|
| behandlas så att | |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 162 443 |
| i anspråkstagande av fond för yttre underhåll | -260 938 |
| i ny räkning överföres | -7 281 419 |
| | -7 379 914 |

Fastighetens avskrivning innebär ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 393 774

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt antagen underhållsplan. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 388 834 kr.

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

AK

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2018-12-31 | -2017-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 4 526 702 | 4 489 371 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 526 702 | 4 489 371 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 394 218 | -2 058 998 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -218 097 | -200 805 |
| Personalkostnader | 5 | -93 243 | -89 420 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -1 764 098 | -1 764 098 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 469 656 | -4 113 321 |
| Rörelseresultat | | 57 046 | 376 050 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 156 | 693 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -1 430 526 | -1 506 115 |
| Summa finansiella poster | | -1 427 370 | -1 505 422 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 370 324 | -1 129 372 |
| Resultat före skatt | | -1 370 324 | -1 129 372 |
| Årets resultat | | -1 370 324 | -1 129 372 |

AK

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 227 530 731 | 229 294 829 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 227 530 731 | 229 294 829 |
| Summa anläggningstillgångar | | 227 530 731 | 229 294 829 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Årsavgifter och hyresfordringar | | 4 222 | 2 110 |
| Övriga fordringar | | 36 | 36 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 1 192 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 258 | 3 338 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 004 076 | 1 382 370 |
| Summa kassa och bank | | 1 004 076 | 1 382 370 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 008 334 | 1 385 708 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 228 539 065 | 230 680 537 |

AK

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

176 000 000

176 000 000

Fond för yttre underhåll

487 329

324 886

Summa bundet eget kapital

176 487 329

176 324 886

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 009 590

-4 717 775

Årets resultat

-1 370 324

-1 129 372

Summa fritt eget kapital

-7 379 914

-5 847 147

Summa eget kapital

169 107 415

170 477 739

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

57 826 268

59 146 540

Summa långfristiga skulder

57 826 268

59 146 540

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

960 000

500 000

Leverantörsskulder

286 830

171 535

Övriga skulder

7 447

40 091

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

351 105

344 632

Summa kortfristiga skulder

1 605 382

1 056 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

228 539 065

230 680 537

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader 120 år (0,83%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Månadsavgifter bostäder | 3 449 892 | 3 449 922 |
| Hyra garageplatser extern | 61 740 | 39 200 |
| Hyra garageplatser medlemmar | 452 145 | 448 124 |
| Fiberanslutning medlemmar | 142 200 | 142 200 |
| El och vatten medlemmar | 420 668 | 408 959 |
| Övriga intäkter | 57 | 966 |
| | 4 526 702 | 4 489 371 |

PK

Not 3 Driftskostnader

| | 2018 | 2017 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 480 666 | 443 498 |
| Hiss | 115 505 | 65 981 |
| Besiktningkostnader | 24 375 | 55 219 |
| Bevakning | 29 284 | 27 347 |
| El | 350 124 | 336 773 |
| Fjärrvärme | 458 696 | 409 824 |
| Vatten och avlopp | 198 692 | 188 960 |
| Sophämtning | 95 513 | 96 888 |
| Snöröjning | 4 718 | 4 579 |
| Löpande underhåll | 76 251 | 48 405 |
| Planerat underhåll | 260 938 | 100 000 |
| Fiberanslutning | 248 178 | 240 588 |
| Fastighetsförsäkring | 51 278 | 40 936 |
| | 2 394 218 | 2 058 998 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 148 540 | 123 121 |
| Arvode till revisor | 19 284 | 18 784 |
| Lokalhyra | 25 725 | 24 660 |
| Hemsida | 4 453 | 4 203 |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna | 6 670 | 6 540 |
| Bankavgift | 5 790 | 5 253 |
| Övriga administrativa och förvaltningskostnader | 7 635 | 18 244 |
| | 218 097 | 200 805 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Arvode styrelse | 68 250 | 67 200 |
| Övriga förtroendevalda | 8 900 | 6 720 |
| Sociala kostnader | 16 093 | 15 500 |
| Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 93 243 | 89 420 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 236 500 000 | 236 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 236 500 000 | 236 500 000 |
| Ingående avskrivningar | -7 205 171 | -5 441 073 |
| Årets avskrivningar | -1 764 098 | -1 764 098 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 969 269 | -7 205 171 |
| Utgående redovisat värde | 227 530 731 | 229 294 829 |

AK

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 75 000 000 | 75 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 25 000 000 | 25 000 000 |
| | 100 000 000 | 100 000 000 |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 203 572 631 | 205 336 729 |
| Bokfört värde mark | 23 958 100 | 23 958 100 |
| | 227 530 731 | 229 294 829 |

Byggnaderna färdigställdes under år 2012.

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde är 204 307 100 kr.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | 2018 | 2017 |
| Räntekostnader fastighetslån | 1 430 336 | 1 505 865 |
| Övriga räntekostnader | 190 | 250 |
| | 1 430 526 | 1 506 115 |

Not 8 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 53 986 268 | 57 146 540 |
| | 53 986 268 | 57 146 540 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Bundet till och med | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|-----------------------|----------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 3,73 | 2018-10-31 | 0 | 19 914 243 |
| Swedbank Hypotek | 2,42 | 2020-09-25 | 20 159 982 | 20 247 285 |
| Swedbank Hypotek | 1,38 | 2022-10-25 | 19 035 012 | 19 485 012 |
| Swedbank Hypotek | 1,66 | 2023-10-25 | 19 591 274 | 0 |
| Avgår kortfristig del | | | -960 000 | -500 000 |
| | | | 57 826 268 | 59 146 540 |
| Kortfristiga skulder | | | 960 000 | 500 000 |

Not Ställda säkerheter

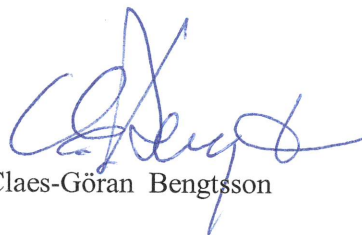
| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 60 500 000 | 60 500 000 |
| | 60 500 000 | 60 500 000 |

AK

Varberg 2019- 04-05



Erling Svensson
Ordförande



Claes-Göran Bengtsson



Inger Svensson



Siw Pettersson



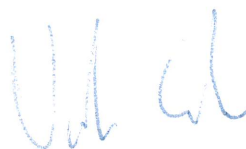
Urban Johnsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-19



Arthur Kozak
Revisor
BoRevision AB



Urban Ceder
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lorensberg Varberg 1, org.nr. 769621-5677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 1 för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lorensberg Varberg 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

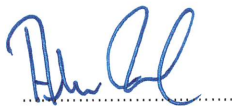
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

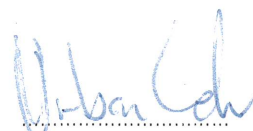
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 19 / 4 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB



Urban Ceder
Förtroendevald revisor