

Årsredovisning

BRF Tilhöjden

716421-7809

Styrelsen för BRF Tilhöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Fastighetsbeteckning

Södertil 1:190

Styrelse

Efter föreningsstämman den 16 maj 2018 fick styrelsen följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Christoffer Holmberg, ordförande

Ann-Christine Ledin, sekreterare

Jan-Peder Forsberg, kassör

Per-Olov Lundgren, ledamot

Caroline Lagerkvist, ledamot

Suppleanter:

Frang Dushaj

Madeleine Lundqvist

Valberedning:

Agneta Holmberg

Britt Smeds

Revisor:

Ordinarie revisor: Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB, Hyvelgatan 16, 741 71 Knivsta

Revisorssuppleant: Nils Pehrsson, Prev AB, Bangårdsgatan 13, 1 tr, 753 20 UPPSALA

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 11 protokollförda möten.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. En extra föreningsstämma hölls den 13 juni 2018.

Vid de två stämmorna fattades beslut om ändring av föreningens stadgar.

Under året har 4st lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar med bostadsrätt var under året 78 st.

Förvaltning:

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen.

Undercentralen för fjärrvärme och vatten sköts på entreprenad av Bravida.

Den löpande bokföringen med kvartals- och årsbokslut utför Sigtuna Affärskonsult.

Parkeringsplatsövervakning utförs av Parkia.

Snöröjning och sandning har utförts av MDBS Entreprenad.

Trapphusstädning utförs av ProStäd AB.

Löner och arvoden:

Totalt utbetalades löner och arvoden med 56 489kr under året, varav arvoden till styrelsen utbetalades under året med 50 364kr. Kostnaden för lagstadgade sociala avgifter var 17 749kr.

Ersättning till styrelse och arbetare utgår fr.o.m. 2014-06-17 enligt nedan:

Styrelsemöten – 250 kr för första timmen, därefter 35 kr per halvtimme. Övrigt styrelsearbete – 275 kr/timme.

Övrigt arbete för föreningen – 175 kr/timme.

Fastighet:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, försäkringsgivare Protector Försäkring Sverige, filial av Protector försikring ASA Norge.

Fastigheten är taxerad till 54 200 000 kr, varav markvärde 15 200 000 kr (fastighetstaxeringen 2016).

Byggnadsår 1992.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll genomfördes 2017 av O Nilsson Consulting Farsta AB.

Lagstadgad obligatorisk energideklaration av fastigheten genomfördes 2018 av Lars E Wedholm Konsult AB.

I föreningen finns 54 st bostadsrättslägenheter fördelat på 12 byggnader enligt följande:

32 st à 4 RoK à 99,5 kvm, 3 st à 3 RoK à 81,9 kvm, 3 st à 3 RoK à 80,2 kvm, 6 st à 2 RoK à 67,1 kvm och 10 st à 2 RoK à 61,4 kvm.

I föreningen finns 2 st tvättstugor, 2 st soprum för hushållsavfall, 1 st grovsoprum, 3 st cykelförråd, 22 carportplatser, 55 parkeringsplatser, 1 undercentral för fjärrvärme och vatten.

Undercentral för fjärrvärme delas med Tildalen(parhusen på Gnejsvägen) genom en samfällighetsförening. I samfällighetsföreningen ingår även samlingslokalen, bastun, den stora lekplatsen i området, vissa gångvägar och gemensamma ytor. I samfällighetsföreningen för samlingslokalen, bastun och den stora lekplatsen är även Sigtunahem medlem.

Ekonomi

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen tar, utöver månads- och parkeringsplatsavgifter, ut överlåtelseavgift om 1000kr/överlåtelse, pantsättningsavgift om 400kr/pantsättning och avgift vid andrahandsuthyrning med 10% av gällande prisbasbelopp/år. Dessa avgifter bokförs under övriga intäkter i resultaträkningen.

Föreningen avsätter 169 380kr/år till fond för yttre underhåll. Föreningen har inte någon fond för inre underhåll.

Föreningen har lån hos SEB som per 2018-12-31 uppgick till 33 268 250kr. I skrivande stund (190423) är en lånedel om 12 121 000kr bunden till ränta 1,13% t o m oktober 2021. Resterande två lånedelar har tre månaders bindningstid med ränta 0,96 respektive 1,06% ränta. Föreningen amorterar årligen 375 000kr på lånen.

Föreningen innehar en ränteswap om 9 250 000kr till ränta 4,19% i Nordea som löper ut under år 2019.

Ränteswappen innebär att Nordea betalar STIBORs 3mån-ränta till föreningen på ovan angivna belopp och föreningen betalar ovan angivna ränta till Nordea.

Genom de löpande underhålls- och förbättringsinvesteringar som föreningen gör i fastigheten så upprätthålls byggnadernas värde. Föreningen har därför valt att fr o m 2011 ändra avskrivningstakten för byggnader från 1% till 0,66% per år (det innebär att föreningen årligen gör avskrivningar på byggnader med 372 636kr, vilket är ett belopp som ligger mycket nära det belopp om 375 000kr som föreningen för närvarande årligen amorterar på befintliga lån. Därmed ger resultaträkningen en bra bild av hur föreningens likviditet/kassaflöde ser ut).

Det negativa resultatet 2018 förklaras av engångskostnaden för ommålning av vindskivor, fönsterbleck och takfot på föreningens tolv bostadshus. Då föreningen har medel avsätta för underhåll och de löpande intäkterna överstiger de löpande utgifterna så bedömer Styrelsen föreningens likviditet som tillfredsställande i ett kort och medellångt perspektiv. Styrelsen beslutade därför att lämna månadsavgifterna oförändrade 2018. Avgifterna sänktes med 5% 2017.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan och genomför kontinuerligt underhåll för att hålla fastigheten i gott skick.

Underhållsplan	Utfört	Planerat	Uppskattad kostnad
Installation fågelskydd takfot tre byggander, virke parkbänkar, byte torktumlare, fläkt torkskåp	2014		
Byte centralfläkt Gnejsvägen 111A-C	2015		
Installation ny cirkulationspump värme , mark-arbeten infarter parkeringar och lekplatser, träd-beskärningar	2016		
Ommålning trapphus Gnejsvägen 29, 41, 61, stamspolning alla lägenheter, byte centralfläktar tvättstugor, byte toalettstolar tvättstugor, OVK	2017		
Målning vindskivor, takfot, fönsterbleck alla bostadshus, förnyad energideklaration	2018		
Installation 37 självrensande lövavskiljare stuprör, byte 48 kallförrådsdörrar, byte radiator-termostater lägenheter		2019	600 000kr
Renovering ytskikt tvättstugor, takrengöring, ommålning rödmålad fasadpanel förråd, carportar, vindskydd, byte dörrar och garage-portar soprum, byte utrustning undercentral värme.		2020-2025	1 300 000kr

Förråd, carportar, soprum, cykelförråd, tvättstugor och vindskydd målades om år 2005. Utsidan av ytterdörrarna till de lägenheter som har egen entré målades om år 2007. Förrädsdörrar målades om år 2011.

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar med bostadsrätt var under året 78 st,

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	3 335	3 266	3 447	3 432	3 424
Resultat efter finansiella poster	-256	153	-36	360	-154
Soliditet %	32	32	31	31	30

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 948 975	56 000	3 545 740	-806 756	152 669
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				152 669	-152 669
Förändring av yttre fond			169 380	-169 380	
Årets resultat					-255 935
Belopp vid årets utgång	12 948 975	56 000	3 715 120	-823 467	-255 935

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-823 467
Årets resultat	-255 935
<i>Summa</i>	<i>-1 079 402</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	169 380
Balanseras i ny räkning	-1 248 782
<i>Summa</i>	<i>-1 079 402</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 335 368	3 265 810
Övriga rörelseintäkter		5 000	6 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 340 368	3 272 610
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-2 462 105	-1 877 438
Personalkostnader	5	-79 070	-65 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-427 313	-452 205
Summa rörelsekostnader		-2 968 488	-2 395 209
Rörelseresultat		371 880	877 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 689	4 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631 504	-728 786
Summa finansiella poster		-627 815	-724 732
Resultat efter finansiella poster		-255 935	152 669
Resultat före skatt		-255 935	152 669
Årets resultat		-255 935	152 669

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	47 339 605	47 716 973
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 752	14 907
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	268 013	306 803
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>47 611 370</i>	<i>48 038 683</i>
Summa anläggningstillgångar		47 611 370	48 038 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	6 908	34 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 276	86 301
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>152 184</i>	<i>120 926</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 750 494	1 949 187
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 750 494</i>	<i>1 949 187</i>
Summa omsättningstillgångar		1 902 678	2 070 113
SUMMA TILLGÅNGAR		49 514 048	50 108 796

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 948 975	12 948 975
Förlagsinsatser		56 000	56 000
Fond för yttre underhåll		3 715 120	3 545 740
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>16 720 095</i>	<i>16 550 715</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-823 467	-806 756
Årets resultat		-255 935	152 669
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 079 402</i>	<i>-654 087</i>
Summa eget kapital		15 640 693	15 896 628
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	33 268 250	33 643 250
Summa långfristiga skulder		33 268 250	33 643 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		258 732	127 849
Övriga skulder	14	39 068	32 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	307 305	408 121
Summa kortfristiga skulder		605 105	568 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 514 048	50 108 796

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan har beräknats på ursprungliga anskaffningsvärden med avskrivningssatser grundade på uppskattningar om tillgångarnas ekonomiska livslängd. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,66	
Mark	0	
Markanläggning och byggnadsinventarier	5	20
Inventarier	20	5

Byggnader skrivs av med 0,66 % fr.o.m. år 2011 (tidigare 1 %).

Not 2 Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter	3 068 280	3 071 087
Bilplatser och förråd	196 645	194 723
Övr rörelseintäkter - Avg för pantsättning och överlåtelse	5 000	6 600
Övriga rörelseintäkter	70 436	200
Summa	3 340 361	3 272 610

Not 3 Fastighetskostnader	2018	2017
El	107 267	95 112
Fjärrvärme	631 896	642 315
Vatten och avlopp	137 838	128 145
Städning och renhållning	172 078	153 630
Reparation och underhåll	924 396	361 880
Samfällighetsavgifter	47 857	38 169
Comhem	195 151	194 703
Fastighetsskatt/avgift	72 198	71 010
Försäkring	52 832	52 907
Besiktning	7 574	29 284
Summa	2 349 087	1 767 155

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier	0	11 844
	Förbrukningsmaterial	14 488	6 373
	Reparation och underhåll av inventarier	10 159	–
	Kontorsmaterial	62	406
	Postbefordran	90	–
	Revision	1 063	19 250
	Redovisningstjänster	62 328	60 516
	Övr kostnader	19 434	11 894
	Summa	107 624	110 283

Not 5	Personal	2018	2017
	Medelantalet anställda	7	7

Medeltalet anställda omfattar också styrelseledamöter.

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	61 810 101	61 810 101
	Utgående anskaffningsvärden	61 810 101	61 810 101
	Ingående avskrivningar	-14 135 710	-13 763 073
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-372 637	-372 637
	Utgående avskrivningar	-14 508 347	-14 135 710
	Redovisat värde	47 301 754	47 674 391
	Taxeringsvärden	54 200 000	54 200 000

Byggnader och mark Södertil 1:190

Not 7	Markanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 625	94 625
	Utgående anskaffningsvärden	94 625	94 625
	Ingående avskrivningar	-52 043	-47 312
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 731	-4 731
	Utgående avskrivningar	-56 774	-52 043
	Redovisat värde	37 851	42 582

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	317 618	317 618
	Utgående anskaffningsvärden	317 618	317 618
	Ingående avskrivningar	-302 711	-266 664
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 155	-36 047
	Utgående avskrivningar	-313 866	-302 711
	Redovisat värde	3 752	14 907

Not 9	Byggnadsinventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	412 500	412 500
	Utgående anskaffningsvärden	412 500	412 500
	Ingående avskrivningar	-144 375	-123 750
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-20 625	-20 625
	Utgående avskrivningar	-165 000	-144 375
	Redovisat värde	247 500	268 125

Fläktar Bravida

Not 10	Byggnads- och markinventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	181 654	181 654
	Utgående anskaffningsvärden	181 654	181 654
	Ingående avskrivningar	-142 976	-124 811
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 165	-18 165
	Utgående avskrivningar	-161 141	-142 976
	Redovisat värde	20 513	38 678

Not 11	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekontot	4 790	31 319
	Skattefordran	3 306	3 306
	Summa	8 096	34 625

Not 12	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Förfaller senare än 5 år	31 393 250	31 768 250
--------------------------	------------	------------

Amortering har skett med 375000 kronor 2018.

Not 13	Skulder som avser flera poster	2018-12-31	2017-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 026 250	9 401 250
Övriga skulder till kreditinstitut	12 121 000	12 121 000
Övriga skulder till kreditinstitut	12 121 000	12 121 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut (amorteras inom 1 år)	375 000	281 250
--	---------	---------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Personalens källskatt och sociala avgifter	39 068	32 948
Summa	39 068	32 948

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
--------	--	------------	------------

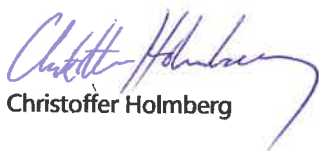
Upplupna räntekostnader	3 881	74 628
Förutbetalda månadsavgifter januari	191 785	203 350
Förutbetalda P-platsavgifter	13 814	11 055
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	95 251	102 879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 574	16 209
Summa	307 305	408 121

Not 16	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	56 804 966	56 804 966
Summa ställda säkerheter	56 804 966	56 804 966

UNDERSKRIFTER

Sigtuna 2019-05-07



Christoffer Holmberg



Caroline Lagerkvist



Jan-Peder Forsberg

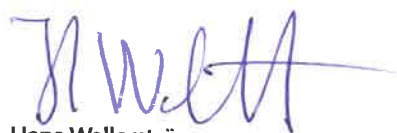


Per-Olov Lundgren



Ann-Christine Ledin

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tilhøjden, org.nr 716421-7809.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tilhøjden 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 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. Risker 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 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 Tilhøjden 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 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.

Sigtuna den 13/5 2018



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

