

Brf Catalinahöjden
Org nr 769622-1840

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens åttonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-04-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gustaf Malmberg	Ordförande	2019
Marie Kjörling	Ledamot	2019
Lars Brehmer	Ledamot	2019
Per Kassmyr	Ledamot	2019
Patrik Sandberg	Ledamot	2019
Elisabeth Harsem	Suppleant	2019
Per Denker	Suppleant	2019
Kerstin Göransson	Suppleant	2019

Avgång januari 2019.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningen har 2018-06-12 hållit en extra föreningsstämma för andra beslutet av två om antagande av nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket 2018-09-24.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Eva Andersson (sammankallande) och Bo Hallberg.

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

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen (91 000 kr).

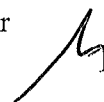
Föreningen äger fastigheten Hydroplanet 7 i Täby kommun med adresserna Catalinabacken 6 och Kanslihusgränd 5. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i tio våningar med totalt 69 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 178 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna färdigställdes 2012 och har åsatts värdeår 2012.

Föreningen disponerar över 69 garageplatser och 19 parkeringsplatser utomhus. Föreningen disponerar också tre MC-platser i garage.

I fastigheten finns en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra.

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring Sverige (filial till Protector försäkring ASA Norge) genom Söderberg & Partners Insurance Consulting AB och Bostadsrätterna. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.



Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggning, 1 andel av 2, med grannfastighet Hydroplanet 3 i Täby kommun (Brf Catalinabacken), benämnd Hydroplanet GA:4. Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, gård, lektyta samt byggnader för sophantering och källsortering. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningens fastighet deltar också i följande gemensamhetsanläggningar:

Hydroplanet GA:1	6178 andelar av 7028, avser kallvattenledning
Hydroplanet GA:2	6227 andelar av 13828, avser dagvattenledningar m.m.
Hydroplanet GA:3	6178 andelar av 8476, avser spillvattenledning
Täby Hägernäs GA:1 sektion 1	26,6 andelar av 100, avser gata
Täby Hägernäs GA:6	0,3 andelar av 100, avser spillvattenledningar, pumpstation m.m.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2028 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar för föreningen genom två enhälliga och varandra efterföljande stämmobeslut. Det första beslutet togs på den ordinarie föreningsstämman den 10 april. Det andra beslutet av två togs på en för syftet hållen extra föreningsstämman den 12 juni. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 24 september.

Föreningen har under året deltagit i ett antal möten i Södra Catalinagränds Samfällighetsförening.

Föreningen har under året deltagit i möten med Hägernäs Strands Forum som är ett samarbetsorgan mellan föreningarna i Hägernäs Strand. Vid mötena diskuteras och utbyts erfarenheter som rör gemensamma frågor.

Styrelsen har i januari 2019 utfört den stadgeenliga besiktningen av föreningens fastighet och övriga tillgångar.

Föreningen har under året låtit Arsenalen Projekt AB uppdatera föreningens underhållsplan, för att säkerställa byggnadernas och dess utrustningars funktionalitet genom planerade reparationer/underhåll och utbytesinvesteringar under en period om 30 år

Ett tillfredsställande kassaflöde från den löpande verksamheten i kombination med fastighetslånens förfallovillkor har möjliggjort amorteringar utöver plan med 600 000 kr. De totala amorteringarna uppgick till 1 425 000 kr (föregående år 1 125 000 kr).

De tidigare rapporterade garantifelen på två värmepumpar har JM AB avhjälpt genom att en kompressor har bytts ut mot en ny. Tidigare given förlängning av garantitiden löpte ut per den 13 juni 2018. För eventuella väsentliga fel (exempelvis bygg- och/eller konstruktionsfel) förorsakat av vårdslöshet hos entreprenören gäller en ansvarstid på 10 år, det vill säga fram till den 25 juni 2022.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2019.

Informationsbrev skickades ut i intervaller om en till två månader.



Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 766 379	4 777 285	4 723 150	4 784 726
Resultat efter finansiella poster	kr	-376 702	-503 550	-671 655	-698 344
Soliditet	%	80	80	79	79
Likviditet	%	97	70	42	33
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	594	594	594	594
Låneskuld per totala kvm	kr	9 318	9 549	9 731	9 970
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	59	66	60	48
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	94 798 000	139 992 000	586 550	-1 718 368	-503 550
Reservering till yttre fond			154 450	-154 450	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-503 550	503 550
Årets resultat					-376 702
Belopp vid årets utgång	94 798 000	139 992 000	741 000	-2 376 368	-376 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 376 368
Årets resultat	-376 702
	<u>-2 753 070</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	154 450
I ny räkning balanseras	-2 907 520
	<u>-2 753 070</u>

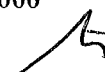
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-376 702
Dispositioner	-154 450
Årets resultat efter dispositioner	<u>-531 152</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	895 450
---	---------



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 766 379	4 777 285
Summa rörelseintäkter		4 766 379	4 777 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 545 574	-1 514 572
Övriga externa kostnader	4	-189 219	-145 955
Arvoden och personalkostnader	5	-111 368	-108 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 250 679	-2 262 062
Summa rörelsekostnader		-4 096 840	-4 031 501
Rörelseresultat		669 539	745 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 813	2 307
Räntekostnader		-1 049 903	-1 251 641
Summa finansiella poster		-1 046 090	-1 249 334
Resultat efter finansiella poster		-376 551	-503 550
Skatter			
Inkomstskatt		-151	0
Årets resultat		-376 702	-503 550
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-376 702	-503 550
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-154 450	-154 450
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-531 152	-658 000



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

289 578 706

291 799 444

Inventarier, verktyg och installationer

8

0

6 920

Summa materiella anläggningstillgångar

289 578 706

291 806 364

Summa anläggningstillgångar

289 578 706

291 806 364

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 411

1 200

Övriga fordringar

9

81 093

52 448

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 331

37 829

Klientmedel i SHB

1 354 042

951 970

Summa kortfristiga fordringar

1 478 877

1 043 447

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

45 216

Summa kortfristiga placeringar

0

45 216

Kassa och bank

Kassa och Bank

105 767

14 007

Summa kassa och bank

105 767

14 007

Summa omsättningstillgångar

1 584 644

1 102 670

Summa tillgångar

291 163 350

292 909 034

Brf Catalinahöjden
769622-1840

7(13)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

234 790 000

234 790 000

Fond för yttre underhåll

741 000

586 550

Summa bundet eget kapital

235 531 000

235 376 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 376 368

-1 718 368

Årets resultat

-376 702

-503 550

Summa fritt eget kapital

-2 753 070

-2 221 918

Summa eget kapital

232 777 930

233 154 632

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

56 743 750

58 168 750

Summa långfristiga skulder

56 743 750

58 168 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

825 000

825 000

Leverantörsskulder

94 681

139 027

Skatteskulder

691

691

Övriga skulder

12

47 195

1 160

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

674 103

619 774

Summa kortfristiga skulder

1 641 670

1 585 652

Summa eget kapital och skulder

291 163 350

292 909 034



Kassaflödesanalys

2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Årets resultat efter finansiella poster	-376 551	-503 550
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	2 250 679	2 262 062
Reavinst vid försäljning, kortfristig placering	-1 150	-698
Betald inkomstskatt	-151	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 872 827	1 757 814
-----------	-----------

Förändring i rörelsekapital

Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8 824	-266 055
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-33 358	31 083

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

1 848 293	1 522 842
-----------	-----------

Investeringsverksamheten

Förutbetalt bidrag Klimatklivet	47 195	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 021	-50 825
Försäljning kortfristig placering	46 366	63 602

Kassaflöde från investeringsverksamheten

70 540	12 777
--------	--------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 425 000	-1 125 000
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 425 000	-1 125 000
------------	------------

Årets kassaflöde

493 833	410 619
---------	---------

Likvida medel vid årets början

965 977	555 358
---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 459 810	965 977
-----------	---------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2112)
Skalskydd	10 år	(t.o.m. år 2026)
Inventarier	5 år	(t.o.m. år 2017)
Videoövervakning garage	10 år	(t.o.m. år 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 669 072	3 669 072
Telefoni, bredband, TV	175 536	175 536
Vattenavgifter	81 036	80 426
Hyror parkering	824 400	824 400
Övriga parkeringsintäkter	40 103	31 164
Driftskostnadsbidrag	55 891	45 530
Övriga intäkter	34 012	27 377
Återförda reserveringar	2 879	67 000
Brutto	4 882 929	4 920 505
Hyresförluster vakanser samt hyresrabatter parkering	-116 550	-143 220
Summa nettoomsättning	4 766 379	4 777 285



Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	131 417	147 662
Reparationer, löpande underhåll	119 849	95 141
Elavgifter	236 391	184 268
Uppvärmning	366 505	409 019
Vatten och avlopp	136 210	132 472
Renhållning	116 670	120 225
Försäkringar	43 895	40 499
Avgift till gemensamhetsanläggning	139 470	137 356
Telefoni, bredband, TV	178 876	178 832
Övriga fastighetskostnader	32 821	25 628
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 470	43 470
Summa driftskostnader	1 545 574	1 514 572

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Kommunikation	8 172	4 999
Porto	250	0
Revision	12 400	12 000
Föreningsmöten	1 475	1 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	106 055	106 375
Övriga förvaltningskostnader	3 766	1 500
Konsultarvoden	40 000	0
Övriga externa tjänster	10 861	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 240	9 000
Övriga externa kostnader	0	10 581
Summa övriga externa kostnader	189 219	145 955

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	91 000	89 600
Sociala kostnader	20 368	19 312
Summa arvoden, personalkostnader	111 368	108 912



Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 589	1 434
Övriga ränteintäkter	74	175
Reavinst	1 150	698
Summa finansiella intäkter	<u>3 813</u>	<u>2 307</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 650 902	219 363 000
Inköp/Aktiveringar	23 021	0
Omklassificering	0	287 902
	<u>219 673 923</u>	<u>219 650 902</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 673 923	219 650 902
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 188 458	-6 947 001
Årets avskrivningar	-2 243 759	-2 241 457
	<u>-11 432 217</u>	<u>-9 188 458</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 432 217	-9 188 458
Utgående planenligt värde	<u>208 241 706</u>	<u>210 462 444</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 337 000	81 337 000
Utgående planenligt värde	81 337 000	81 337 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>289 578 706</u>	<u>291 799 444</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 347 000	95 347 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	<u>133 347 000</u>	<u>133 347 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler (garage)	4 347 000	4 347 000
	<u>133 347 000</u>	<u>133 347 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	103 028	103 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 028	103 028
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 108	-75 503
Årets avskrivningar	-6 920	-20 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 028	-96 108
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>6 920</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	150	150
Fordran varmvatten	32 600	31 725
Fordran Brf Catalinabacken	30 376	20 573
Övriga fordringar	17 967	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>81 093</u>	<u>52 448</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	1,81	2022-06-28	14 300 000
SE-Banken Bolån	2,17	2026-06-28	14 334 375
SE-Banken Bolån	0,80	2020-06-28	600 000
SE-Banken Bolån	2,57	2024-06-28	14 000 000
SE-Banken Bolån	0,38	2019-06-28	2 000 000
SE-Banken Bolån	0,79	2021-06-28	12 334 375
Summa:			57 568 750
Avgår kortfristig del			-825 000
Summa skulder till kreditinstitut			56 743 750
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			53 443 750



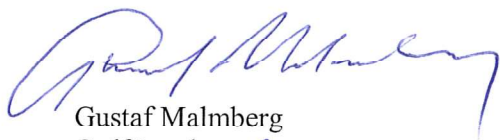
Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa ställda säkerheter	66 000 000	66 000 000

Not 12 Övriga skulder

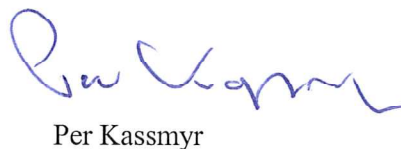
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalt investeringsbidrag för laddstationer	47 195	0
Skulder till MBF	0	1 160
Summa övriga kortfristiga skulder	47 195	1 160

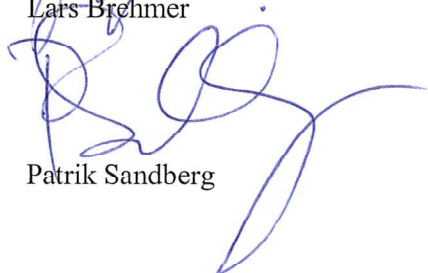
Täby 2019-02-27


Gustaf Malmberg
Ordförande


Marie Kjörling

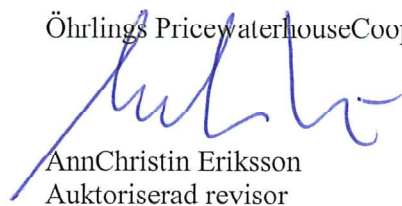

Lars Brehmer


Per Kassmyr


Patrik Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Catalinahöjden, org nr. 769622-1840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Catalinahöjden 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.



- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

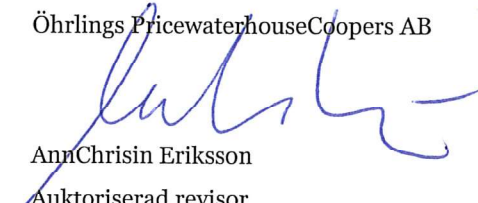
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Västerås den 5 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChrisin Eriksson

Auktoriserad revisor