

Årsredovisning
för
Brf Hembygden

769608-8538

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Hembygden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetsåret var föreningens sjuttonde. Räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om mark som skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. I vårdandet av det ekonomiska intresset ingår uppgiften underhålla fastigheterna så att de hålls i gott stånd med bibehållet värde och att de erbjuder en god boendemiljö.

Föreningen registrerades 2002-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2014-12-01 och uppdaterades på årsstämman 2016-05-18 samt 2017-05-17.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-02-12.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Stefan Sundin	styrelse ledamot, ordförande
Tommy Randhem	styrelseledamot
Gunnar Gustafsson	styrelseledamot
Torbjörn Jonsson	styrelsesuppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter, två i förening. Samtliga utbetalningar attesteras före utbetalning av två ur styrelsen.

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i entrén till Postgatan 3.
Postadressen: Postgatan 3, 411 13 Göteborg.

Enskilda ledamöter finns förtecknade på hemsidan www.brfhembygden.se och är anslagna på meddelande i återvinningsrummet.

Revisorer

Kjell Eriksson

extern revisor, Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Bo Elisson

Claes Alfredsson

Jan-Eric Friis-Liby

sammankallande

Trädgårdsgruppen

I samarbete med professionell trädgårdsmästare lägger gruppen ner stort arbete för att hålla innergårdens växter fräscha och prunkande.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2003-01-27 fastigheten Nordstaden 13:16 i Göteborgs kommun.

Föreningens byggnader består av fem huskroppar varav fyra ombyggda till flerbostadshus i 5-7 våningar och ett nybyggt (2003) 6-vånings flerbostadshus.

Fastigheten innefattar 50 bostadslägenheter. Utöver dessa finns en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra enligt särskilda regler. Lokalen används även som sammanträdesrum och arkivrum för föreningen.

Under de äldre husen finns källarutrymmen av "torpargrundstyp" med begränsad ståhöjd i de flesta avsnitten. Det nybyggda huset saknar källargrund utan är byggt på platta på mark. I markplan finns två förrådsrum (lägenhetsförråd) och ett apparatrum huvudsakligen för värme och vattenförsörjning. Dessutom finns i marknivå ett återvinningsrum och två cykelförråd.

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 5 336 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv bostadsrättsförsäkring för föreningens bostadsrättslägenheter. Det betyder att varje medlem endast behöver teckna en vanlig hemförsäkring för att få fullgott skydd.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rok	22
3 rok	17
4 rok	5
5 rok	6

Parkering

Bostadsrättsföreningen disponerar 3 parkeringsplatser för medlemmarnas korttidsparkering vid lastning och lossning och andra korttidsärenden. På grund av upprepade tidsöverträdelser formaliserades användandet av platserna under våren 2015 med Securitas som bevakningsföretag. Föreningens medlemmar har rätt att söka tillstånd till boendeparkering hos Göteborgs Kommun, område C4.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under verksamhetsåret. Styrelsen bedömer att ingen förändring behöver ske under 2019.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad och utgjorde 1 337kr (1 315kr) per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet under 2017.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2018	2017
Ingående kassasaldo	887 614	1 160 191
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 537 565	3 406 930
Finansiella intäkter	0	75
Förändring kortfristiga fordringar	0	5 820
Förändring kortfristiga skulder	96 931	39 552
	3 634 496	3 452 377
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 150 175	1 746 899
Räntekostnader/finansiella kostnader	192 238	178 055
Förändring kortfristiga fordringar	128 345	0
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	1 307 000	1 800 000
	3 777 758	3 724 954
Årets kassaförändring	- 143 262	- 272 577
Utgående kassasaldo	744 352	887 614

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen tillsammans med SBC.

KE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny upphandling av Teknisk Förvaltning genomfördes under året. Tillkommande till städning och i förekommande fall snöröjning har nu också överenskommits fastighetsskötsel och avtalspartner är SBC. Claes Alfredsson upphörde per 31. december med sitt mångåriga uppdrag. Ny fastighetsskötare sedan 1. oktober är Jonny Thörnqvist från firma Optimal, en underleverantör till SBC.

Den befintliga Underhållsplanen uppdaterades under året med hjälp av SBC. Besiktning av taken genomfördes och ett närliggande behov av fönstermålning samt underhåll av vissa gångjärn fastställdes. Styrelsen beslutade att i början av nästkommande år genomföra en upphandling av fönsterunderhåll med lämpligt måleriföretag.

Avtal träffades inom ramen för Gemensamhetsanläggningen Nordstaden GA:7, vilken omfattar Brf Hembygden, Hovrätten samt närmaste fastighet på vår baksida. Det innefattar dagvatten (ledning / brunnar) samt underhåll av gemensam markyta. Hembygdens andel är 1/3 och under året uppdaterades dagvatten samt ny asfaltering.

Grundvattennivåerna i samtliga källarplan mättes och dokumenterades under året av SBC. Periodiska sättningsmätningar görs. Detta utgör sammantaget ett värdefullt referensmaterial beaktat bygget av Västlänken.

Den vid årsstämman beslutade förstudien beträffande eventuellt behov av Grundförstärkning, påbörjades i december med ett första möte med Björn Tellstedt, välbekant konsult inom grundrelaterade frågor såsom behov / genomförande av förstärkningar.

Lgh 523 (4B) såldes i augusti och dessförinnan åtgärdades ett mångårigt, lågfrekvent och svår-identifierat vattenläckage från badrum till underliggande förrådsrum. En kreativ hantverkare lyckades finna ett byggfel härrörande till nybyggnationen och åtgärda detta.

Brandsyn har genomförts under året. Samtliga rökluckor har testats, en lucka har åtgärdats (4B) och batterier är utbytta. Regelbunden översyn i trapphus och gemensamma utrymmen har genomförts för att försäkra att inget ställts upp / förvaras på dessa ytor.

Nytt avtal har träffats med Telenor beträffande Digital TV samt upp-daterat Bredband, att gälla from 1. februari 2019.

Gästlägenheten var under året regelbundet bokad och utnyttjad av medlemmarna. Ny bäddsoffa har införskaffats.

Enligt traditionen organiserades en gemensam vår- och höststädning samt en trevlig och uppskattad gårdsfest Oktoberfest med tillhörande Surkål, Korv och Öl.

Medlemsinformation

Föreningens 50 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 78 medlemmar.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

KS

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 538	3 407	3 404	3 398
Resultat efter finansiella poster tkr	106	393	358	458
Soliditet (%)	82,95	82,38	81,54	81,09
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	630	630	630	630
Lån/m ² bostadsyta kr	5 548	5 793	6 130	6 336
Skuldränta (%)	0,65	0,56	0,56	0,72
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	14	11	10	10
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	108	99	106	96
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	21	22	21	20

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 220 000	3 450 614	1 817 837	392 537	147 880 988
Disposition av föregående års resultat:		597 632	-205 095	-392 537	0
Årets resultat				105 638	105 638
Belopp vid årets utgång	142 220 000	4 048 246	1 612 742	105 638	147 986 626

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 612 742
årets vinst	105 638
	1 718 380
disponeras så att till underhållsfonden reserveras enligt UH-plan i ny räkning överföres	597 700
	1 120 680
	1 718 380

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		3 366 779	3 366 779
Övriga rörelseintäkter	2	170 786	40 151
Summa rörelseintäkter		3 537 565	3 406 930
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-767 352	-455 707
Driftskostnader	4	-998 644	-937 971
Förvaltningskostnader	5	-210 790	-180 314
Personalkostnader	6	-173 389	-172 907
Avskrivningar		-1 089 514	-1 089 514
Summa rörelsekostnader		-3 239 689	-2 836 413
Rörelseresultat		297 876	570 517
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	75
Räntekostnader		-192 238	-178 055
Summa finansiella poster		-192 238	-177 980
Resultat efter finansiella poster		105 638	392 537
Resultat före skatt		105 638	392 537
Årets resultat		105 638	392 537

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	177 488 430	178 577 944
Summa materiella anläggningstillgångar		177 488 430	178 577 944
Summa anläggningstillgångar		177 488 430	178 577 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		66 454	559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 757	38 306
Summa kortfristiga fordringar		167 211	38 865
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		744 352	887 614
Summa kassa och bank		744 352	887 614
Summa omsättningstillgångar		911 563	926 479
SUMMA TILLGÅNGAR		178 399 993	179 504 423

VE

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 220 000	142 220 000
Fond för yttre underhåll		4 048 246	3 450 614
Summa bundet eget kapital		146 268 246	145 670 614
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 612 742	1 817 836
Årets resultat		105 638	392 537
Summa fritt eget kapital		1 718 380	2 210 373
Summa eget kapital		147 986 626	147 880 987
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8, 9	29 302 000	30 609 000
Summa långfristiga skulder		29 302 000	30 609 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	8	300 000	300 000
Leverantörsskulder		101 385	97 309
Skatteskulder		132 600	129 150
Övriga skulder		6 626	4 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	570 756	483 888
Summa kortfristiga skulder		1 111 367	1 014 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 399 993	179 504 423

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Byggnaderna avskrivs i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Övriga intäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	3 414	2 128
Pantsättningsavgifter	3 185	1 782
Intäkter gästlägenhet	23 500	35 600
Utfakturerade kostnader mm	1 087	641
Försäkringsersättningar	139 600	0
	170 786	40 151

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsbeskattning	66 850	65 750
Fastighetsförsäkring	53 460	52 354
Reparationer fastighet	489 586	193 037
Underhåll fastighet	0	12 100
Jour-och bevakningskostnader	11 181	10 779
Fastighetsskötsel	86 327	68 404
Väghållning och snöröjning	59 948	53 283
	767 352	455 707

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	73 502	59 670
Uppvärmning	578 565	529 675
Vatten och avlopp	114 091	116 938
Avfallshantering	69 842	69 032
Kabel-TV och bredband	162 644	162 656
	998 644	937 971

Not 5 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Hiss- och porttelefon	4 792	8 433
Datakommunikation/web	1 820	1 949
Revisionsarvode	13 750	14 625
Ekonomisk förvaltning	63 846	63 846
Teknisk förvaltning	39 589	38 162
Konsultarvoden	42 829	29 688
Föreningsavgifter	3 525	3 525
Administrativa kostnader	40 639	20 086
	210 790	180 314

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	63 763	63 250
Ersättningar	78 000	78 000
Sociala kostnader	31 626	31 657
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	173 389	172 907

Föreningen har haft en deltidsanställd under 2018.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 016 000	187 016 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 016 000	187 016 000
Ingående avskrivningar	-8 438 056	-7 348 542
Årets avskrivningar	-1 089 514	-1 089 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 527 570	-8 438 056
Utgående redovisat värde	177 488 430	178 577 944
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	88 000 000	88 000 000
	183 000 000	183 000 000
Bokfört värde byggnader	115 488 430	116 577 944
Bokfört värde mark	62 000 000	62 000 000
	177 488 430	178 577 944

10

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek 3978 86 61750	0,600	2019-12-19	3 982 000	3 982 000
Nordea Hypotek 3978 86 64652	0,241	2018-01-23	0	4 507 000
Nordea Hypotek 3978 86 69492	0,387	2019-03-04	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek 3678 88 52084	0,462	2019-07-29	2 300 000	2 600 000
Nordea Hypotek 3978 87 93339	1,0	2020-09-16	6 120 000	6 120 000
Nordea Hypotek 3978 88 73723	0,390	2019-11-15	9 000 000	9 700 000
Nordea Hypotek 3978 88 16908	0,506	2019-01-23	4 200 000	0
			29 602 000	30 909 000
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000
Amortering åren 2 - 5			1 200 000	
Amortering efter år 5			28 102 000	

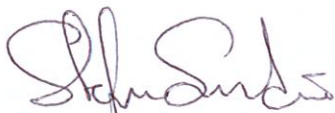
Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	44 796 000	44 796 000
	44 796 000	44 796 000

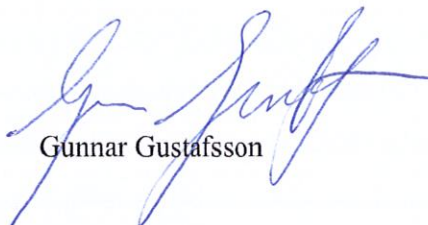
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet styrelsearvode inklusive sociala avgifter	52 322	51 516
Upplupen räntekostnad	12 844	8 713
Förskottsinsbetalda årsavgifter	251 470	258 301
Upplupen el	7 202	9 617
Upplupen värme	83 944	79 127
GBG Stad Kretslopp	46 584	37 829
Revisionsarvode	14 000	14 000
Förvaltningsarvode	25 141	16 341
Övriga upplupna skulder	77 249	8 444
	570 756	483 888

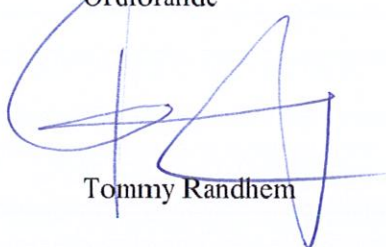
Göteborg 2019 - 04 - 08



Stefan Sundin
Ordförande



Gunnar Gustafsson



Tommy Randhem

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 16



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Hembygden

Organisationsnummer 769608-8538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hembygden 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 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.

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 Hembygden för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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.

Göteborg den 16/4 2019



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor