

Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby
Org nr 769601-5648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se förändringar i eget kapital sidan 6.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

I den fortsatta förvaltningsberättelsen finns fler detaljer och mer information om de olika delarna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 11 juni 1996 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 22 april 2003. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2018.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer ifrån årsavgifter.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-15. På extrastämman behandlades enbart fråga om stadgar för föreningen.

Styrelsens sammansättning har efter årsstämman varit

Kerstin Dahlman	Ordförande
Ann-Marie Mild	Sekreterare
Lars Wikander	Ledamot
Jens van den Bossche Olsson	Ledamot
Egon Svensson	Ledamot

Helmut Scheickl

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer:
Kerstin Dahlman, Ann-Marie Mild, Lars Wikander och Helmut Scheickl.

Valberedning

Sune Claesson
Zerina Ormanovic
Nina Dahlqvist
Magnus Wiström

Samman kallande

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Huvudansvarig Per Gillmert, auktoriserad revisor Förenade revisorer

Fakta om vår fastighet

Fastigheten förvärvades den 24 februari 2003.

Fastighetsbeteckning Kyrkbyn 157:1 i Göteborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2004.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 7 848 kvm, varav 3 462 kvm avser byggnad.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök	73 - 75 kvm
12 st 3 rum och kök	88 - 89 kvm
12 st 4 rum och kök	103 - 104 kvm
6 st 5 rum och kök	118 - 120 kvm

Byggnadens tekniska status

Föreningens långsiktiga underhållsplan upprättades under 2016. Denna följs fortlöpande upp och kompletteras efter styrelsens årliga besiktning.

Storleken på avsättning till underhållsfonden görs enligt plan med samma belopp varje år fr o m 2017.

Under perioden 2019-2023 beräknas följande insatser ske:

Garage och källarförråd

- Förebygga vattenskador genom att ordna avrinning från garagen bl a för att inte rostangrepp ska ske på armeringsjärn i byggnaderna
- Reparation och målning av trösklar och dörrar
- Uppgradering av elnätet för laddning av elbilar (fråga för behandling av föreningsstämma)
- Installation av någon form av toalett (fråga för behandling av föreningsstämma)

Byggnad utvändigt

- Byte/reparation och målning av hängrännor och stuprör
- Entréer och portar; översyn/reparation och ev byte av låssystem
- Balkongbesiktning och ev renovering

Byggnad invändigt

- Målning av väggar i trapphus

Utemiljö

- Nya utemöbler och lekplatsutrustning
- Byte/komplettering av sand
- Kompletteringssådd av gräs
- Fortsatt omläggning och komplettering av betongplattor

Årligen görs fuktmätning i fasaderna och i garage och källare pga de risker som är förenade med enstegstätade fasadbeklädnader.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Tillsyn av fjärrvärme	Göteborg Energi / Canmera
Bredband, TV och telefoni	Com Hem AB

Avtalet med Primär för fastighetsförvaltning sades upp och avslutades siste december.

Avtalet med Göteborg Energi har under året ersatts med avtal med Canmera.

Föreningens ekonomi

I samband med omsättning av lån har extra amortering gjorts med kr 746 000.

Årlig amortering har höjts från kr 404 000 till kr 550 000. Amorteringen ligger därefter på nivå med årliga avskrivningar.

Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2019.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	56
Antal tillkommande medlemmar	5
Antal avgående medlemmar	3
Antal medlemmar vid årets slut	58

Under verksamhetsåret har 2 (0) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum. Andrahandsuthyrning av en lägenhet har beviljats för första halvåret. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sensorstyrd LED-belysning har installerats i garage och trapphus. Utomhusbelysningen har försetts med LED-lampor.

Tilläggsisolering har gjorts av sex vindar där ytterväggarna har nivåskillnad.

Betongplattor intill husgrunderna har vinklats om, justerats och kompletterats. Det mesta gjordes i samband med städdag. Samtidigt togs växter bort. I möjligaste mån omplanterades dessa inom föreningens område. Visst arbete återstår att göra under 2019.

Dagvattenbrunnar vid södra infarten inom föreningens område har spolats. Samtidigt har kommunen sett över brunnarna i gatan.

Två trivsel/städdagar ägde rum med arbete, grillkorv och fika.

Stadgarna omarbetades. Fastställdes av Bolagsverket 2018-09-18.

Sedvanlig samling runt julgransresning med glögg och pepparkakor ägde rum 1:a advent.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Avtalet med Primär fastighetsförvaltning upphörde vid årsskiftet. Avtal har ingåtts med entreprenörer för städning respektive snöröjning (ABIS och Fastighetsfixaren).

Självförvaltningsavtal för klippning av gräs, buskar och häckar har ingåtts med 9 medlemmar.

Extra amortering med kr 300 000 gjordes under första kvartalet.

Energideklaration har upprättats; ska ske vart 10:e år.

Utredning om elkapacitet för laddstolpar i garagen har gjorts. Kapacitet otillräcklig.

Trivsel- och ordningsregler har upprättats och distribuerats till medlemmarna.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 693	2 693	2 654	2 615	2 615
Årets resultat	tkr	207	185	246	-742	93
Balansomslutning	tkr	63 077	63 943	64 956	65 018	65 630
Årsavgiftsnivå per/kvm	kr	775	775	766	755	755
Lån per kvm	kr	6 735	7 067	7 415	7 531	7 475
Soliditet	%	62	61	60	59	59

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	34 449 800	2 580 200	1 891 890	-236 404	184 935	38 870 421
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	420 000	-420 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	184 935	-184 935	-
Årets resultat	-	-	-	-	206 750	206 750
Vid årets slut	34 449 800	2 580 200	2 311 890	-471 469	206 750	39 077 172

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	206 750
Balanserat resultat	-471 469

Återstår till föreningsstämmans förfogande -264 719

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Reservering till yttre fond, enligt stadgarna -420 000

att av yttre fond ianspråktas 312 860

Balanseras i ny räkning -371 859

-264 719

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 693 229	2 693 229
Övriga rörelseintäkter		151	101
Summa rörelseintäkter		<u>2 693 380</u>	<u>2 693 330</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 376 705	-1 178 756
Personalkostnader		-81 876	-79 222
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar	3	-548 228	-548 228
Övriga rörelsekostnader	4	-113 064	-100 605
Summa rörelsekostnader		<u>-2 119 873</u>	<u>-1 906 811</u>
Rörelseresultat		573 507	786 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		281	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 038	-601 584
Summa finansiella poster		<u>-366 757</u>	<u>-601 584</u>
Årets resultat		<u>206 750</u>	<u>184 935</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		206 750	184 935
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		312 860	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-420 000	-420 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>99 610</u>	<u>-235 065</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	62 349 430	62 897 658
Summa anläggningstillgångar		<u>62 349 430</u>	<u>62 897 658</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		774	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 916	42 784
		<u>46 690</u>	<u>42 784</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		680 810	1 002 457
Summa omsättningstillgångar		<u>727 500</u>	<u>1 045 241</u>
Summa tillgångar		<u>63 076 930</u>	<u>63 942 899</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 449 800	34 449 800
Upplåtelseavgifter		2 580 200	2 580 200
Fond för yttre underhåll		2 311 890	1 891 890
		<hr/>	<hr/>
		39 341 890	38 921 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-471 469	-236 404
Årets vinst		206 750	184 935
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		39 077 171	38 870 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	22 766 028	24 062 057
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		22 766 028	24 062 057
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	550 000	404 000
Leverantörsskulder		283 759	102 501
Skatteskulder		-	16 422
Övriga kortfristiga skulder		2 108	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		397 864	487 498
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 233 731	1 010 421
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		63 076 930	63 942 899
		<hr/>	<hr/>

Kassaflödesanalys	2018	2017
.Årets resultat	206 750	184 935
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 228	548 228
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 906	7 828
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	77 310	6 088
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	828 382	747 079
	<hr/>	<hr/>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 150 029	-1 204 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 150 029	-1 204 000
Årets kassaflöde	-321 647	-456 921
Likvida medel vid årets början	1 002 457	1 459 378
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	680 080	1 002 457

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär plan	100

Föreningen har ingen anställd personal.

Personalkostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	-	4 096
Fastighetsskötsel enligt avtal	178 321	212 769
Fastighetsskötsel utöver avtal	-	10 000
Hissbesiktningar	-	2 843
Avtalskostnad Göteborg Energi	3 303	12 891
Snöröjning	90 832	53 053
Trädgårdsarbete	708	2 466
Förbrukningsmaterial	6 925	10 000
	<hr/>	<hr/>
	280 089	308 118
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	7 201	19 593
Porttelefon och lås	18 187	28 429
VVS	11 233	132 651
El	108 335	15 404
Ventilation	10 781	52 137
Entré/Portar	3 100	1 775
	<hr/>	<hr/>
	158 837	249 988

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Driftskostnader		
El	46 520	46 060
Uppvärmning	280 268	279 920
Vatten	65 975	60 686
Sophämtning	28 938	30 523
Försäkring	48 988	50 380
Bredband, telefoni och TV	106 098	105 740
Kommunal fastighetsavgift	48 132	47 340
	<hr/>	<hr/>
	624 919	620 649
Periodiskt underhåll		
Vind	312 860	-
	<hr/>	<hr/>
	312 860	-
Summa fastighetskostnader	1 376 705	1 178 756

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Ingående avskrivningar	-5 852 342	-5 304 114
-Avskrivningar	-548 228	-548 228
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 400 570	-5 852 342
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	62 349 430	62 897 658
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
	<hr/>	<hr/>
	57 800 000	57 800 000

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsarvode	22 250	20 625
Arvode förvaltningsavtal	55 308	40 314
Administration	19 954	25 754
Bostadsrätterna	5 030	9 860
Bankkostnad	10 522	4 052
	<hr/>	<hr/>
	113 064	100 605

Not 5 Skulder till kreditinstitut


<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u> <u>2018-12-31</u>	<u>Belopp</u> <u>2018-12-31</u>	<u>Belopp</u> <u>2017-12-31</u>	<u>Villkors-</u> <u>ändringsdag</u>
Swedbank	-	-	10 567 488	-
SEB	-	-	8 228 528	-
SEB	-	-	670 041	-
Swedbank	1,48	5 000 000	5 000 000	2021-12-22
Stadshypotek	1,27	8 228 528	-	2022-01-30
Stadshypotek	0,98	500 000	-	2020-03-01
Stadshypotek	1,50	9 087 500	-	2023-03-01
Stadshypotek	0,95	500 000	-	2019-03-01
Summa		23 316 028	24 466 057	
Avgår kortfristig del		-550 000	-404 000	
Summa		22 766 028	24 062 057	
Amortering år 2 - 5		2 200 000		

Skulder som förfaller senare än 5 år efter förfallodagen kr 20 566 028

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	31 747 706	31 747 706

Göteborg 2019-04-01



Kerstin Dahlman



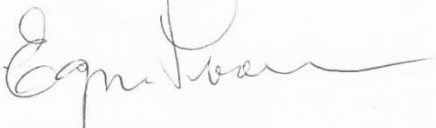
Lars Wikander



Ann-Marie Mild



Jens van den Bossche Olsson



Egon Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-08.



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lundby Kyrkby, Göteborg
Org.nr. 769601-5648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lundby Kyrkby, Göteborg 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.

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. 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 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 eventuella 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 BRF Lundby Kyrkby, Göteborg 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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.

Göteborg den 8 april 2019

Förenade Revisorer i Göteborg AB



Per Gillmert
Auktoriserad revisor