



Årsredovisning 2018

Brf Åsens Oas
Org. 769610-3410

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Inteckningsvägen 83, 129 31 Hägersten

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Lånekassan 3 i Stockholms kommun förvärvades 2013-05-29.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Inteckningsvägen 79-85. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1945.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Lånekassan 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden per 2018-12-31 uppgår till 79 000 kr per år. Avtalet gäller till och med 2024-09-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1146 kvm, varav 1146 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 8 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

18 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig t.o.m. år 2038. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nya entrédörrar	2017
Källardörrar	2017
Rörinspektion	2017
Stamspolning	2017
Stambyte	2017
Nytt passersystem	2017
Spolat/filmat rör i källare	2016
Fällt träd	2016
Målning av balkonger	2015
Fönsterreovering	2014
Reovering entrétrappor	2014
OVK	2014
Sopkärl	2014

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med ADB Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-05-04. Styrelsen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 24 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 29. Under året har 4 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-23 och 2018-04-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Torstensson	ledamot
Anders Hansson	ledamot
Lotta Pettersson	ledamot
Daniel Söderholm (tom 180703)	ledamot
Sofia Öhman	ledamot
Marianne Stålklinga	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Det har tagits in offerter och påbörjats regling av stammarna i källaren. Stadgar som anpassats till nya lagkrav har röstats fram och godkänts och kommer skickas in till Bolagsverket för registrering under 2019. Beslut om ny belysning utomhus och i trapphus har genomförts. OVK har blivit genomförd och godkänd efter anpassningar av ventilationen i lägenheterna.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på att det varit mindre reparations- och underhållsåtgärder som genomförts under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. *Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.*

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Ventilationskontroll	55

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2355 Kkr för det närmsta året, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stambyte i källaren	2019	800
Mätning av Radon	2019	15
Bergvärme	2019	1500
Belysning	2019	40

ab

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 387 111	3 314 171	90 732	-2 532 873	-630 092	20 629 049
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			631 000	-631 000		
lanspråktagande yttre fond			-29 750	29 750		
Balanseras i ny räkning				-630 092	630 092	
Upplåtelser	938 534	1 561 466				2 500 000
Årets resultat					-182 320	-182 319
Belopp vid årets utgång	21 325 645	4 875 637	691 982	-3 764 215	-182 320	22 946 730

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	827 988	831 598	834 000	835 904	861 204
Resultat efter finansiella poster, kr	-182 320	-630 092	-87 526	-257 894	-1 780
Soliditet, %	74,4	72,3	72,9	73,1	72,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	571	571	571	572
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 344	7 682	7 682	7 682	8 068
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 368	20 367	20 367	20 367	20 417
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,08	1,29	1,40	2,18	2,38
Fastighetens belåningsgrad, % **	29,9	29,7	29,5	29,3	29,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 764 215
Årets resultat	-182 320
	<hr/>
	-3 946 534
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	668 286
I ny räkning överföres	-4 614 820
	<hr/>
	-3 946 534

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	827 988	831 598
Summa rörelsens intäkter m.m.		827 988	831 598
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-624 406	-1 105 798
Övriga externa kostnader	4	-123 021	-77 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 539	-179 539
Summa rörelsens kostnader		-926 966	-1 362 747
Rörelseresultat		-98 978	-531 149
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-83 342	-98 943
Summa finansiella poster		-83 342	-98 943
Resultat efter finansiella poster		-182 320	-630 092
Årets resultat		-182 320	-630 092

UB

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 696 741	25 870 073
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 471	39 678
Summa materiella anläggningstillgångar		25 730 212	25 909 751
Summa anläggningstillgångar		25 730 212	25 909 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		279	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	53 292	41 441
Summa kortfristiga fordringar		53 571	41 441
Kassa och bank		5 078 806	2 600 837
Summa omsättningstillgångar		5 132 377	2 642 278
SUMMA TILLGÅNGAR		30 862 589	28 552 029

15

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 201 282	23 701 282
Yttre fond	691 982	90 732
Summa bundet eget kapital	26 893 264	23 792 014
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-3 764 215	-2 532 873
Årets resultat	-182 319	-630 092
Summa fritt eget kapital	-3 946 534	-3 162 965
Summa eget kapital	22 946 730	20 629 049
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	7 689 199	7 689 199
Summa långfristiga skulder	7 689 199	7 689 199
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	37 552	52 040
Aktuell skatteskuld	63 648	61 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 125 460	119 749
Summa kortfristiga skulder	226 660	233 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 862 589	28 552 029

B

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-98 978	-531 149
Avskrivningar	179 539	179 539
Erlagd ränta	-83 342	-98 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 781	-450 553
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-12 130	-345
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-14 488	28 707
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	7 367	2 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 032	-420 033
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 500 000	0
Förändring av likvida medel	2 477 968	-420 033
Likvida medel vid årets början	2 600 837	3 020 869
Likvida medel vid årets slut	5 078 806	2 600 837

UB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1%

Inventarier 10 år 10%

Fastighetskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	590 289	573 528
	Hyresintäkter bostäder	153 281	206 082
	Hyresintäkter p-platser	50 175	37 800
	Kabel-TV	27 871	9 504
	Övriga intäkter	6 372	4 684
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	827 988	831 598

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	32 535	33 300
	Städ	26 960	22 428
	Yttre skötsel	7 943	25 263
	Fastighetsel	15 181	14 898
	OVK	54 913	
	Uppvärmning	221 553	224 719
	Vatten	27 534	26 378
	Sophämtning	17 490	16 408
	Reparation och underhåll	45 436	599 505
	Tomträttsavgäld	79 000	79 000
	Fastighetsförsäkring	21 852	17 599
	Fastighetskatt/ fastighetsavgift	32 088	31 560
	Övriga driftkostnader	41 920	14 740
	Summa driftkostnader	624 406	1 105 798

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	45 823	47 054
	Revision	22 500	16 000
	Serviceavg Brf-organisation	5 082	4 997
	Övriga externa kostnader	49 616	9 359
	Summa övriga externa kostnader	123 021	77 410

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	26 666 450	26 666 450
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 666 450	26 666 450
	Ingående avskrivningar	-796 377	-623 045
	Årets avskrivningar	-173 332	-173 332
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-969 709	-796 377
	Utgående redovisat värde	25 696 741	25 870 073
	Redovisat värde byggnader	16 363 483	16 536 815
	Redovisat värde mark	9 333 258	9 333 258
	Summa redovisat värde	25 696 741	25 870 073
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	17 000 000	17 000 000
	varav byggnader:	11 000 000	11 000 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	62 070	62 070		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 070	62 070		
	Ingående avskrivningar	-22 392	-16 185		
	Årets avskrivningar	-6 207	-6 207		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 599	-22 392		
	Utgående redovisat värde	33 471	39 678		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Fastighetsförsäkring	10 172	7 437		
	Kabel-TV och Bredband	12 392	3 481		
	Tomträttsavgäld	19 750	19 750		
	Ekonomisk Förvaltning	10 978	10 773		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 292	41 441		
Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering efter 5 år	7 689 199	7 689 199		
	Summa långfristiga skulder	7 689 199	7 689 199		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SEB	2020-08-28	1,07	0	1 212 683
	SEB	2019-05-28	0,95	0	1 212 683
	SEB	2019-05-28	0,95	0	1 212 683
	SEB	2019-05-28	1,08	0	2 051 150
	SEB	2019-11-28	1,04	0	2 000 000
	Summa			0	7 689 199
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				7 689 199
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Upplupna räntekostnader	2 220	1 785		
	Förutbetalda hyror och avgifter	69 747	66 564		
	Fjärrvärme	29 866	32 772		
	El	5 043	3 984		
	Övriga upplupna kostnader	18 584	14 644		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 460	119 749		

MB

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 188 024	10 188 024
Summa ställda säkerheter	10 188 024	10 188 024

Stockholm 2019-03-28



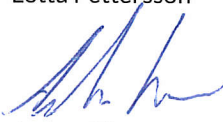
Lars Torstensson



Sofia Öhman



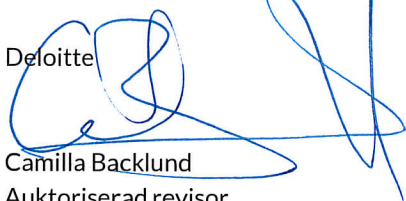
Lotta Pettersson



Anders Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2019.

Deloitte



Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åsens Oas
organisationsnummer 769610-3410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åsens Oas för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 Åsens Oas för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma 2018 innan revisionsberättelsens undertecknande för räkenskapsår 2017. Beslut skulle då ha fattats att, enligt lag om ekonomiska föreningar, hålla en fortsatt föreningsstämma för att kunna fatta beslut om punkterna 1-3 enligt § 10. Beslut om att hålla en fortsatt föreningsstämma har inte skett på ordinarie föreningsstämma.

Umeå den 4 april 2019

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor