

ÅRSREDOVISNING FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HERRESTADS MOSSE**

RÄKENSÅRSÅRET

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2018_u

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE (Org nr 769612-9738)

Detta är bostadsrättsföreningen Herrestads Mosses tionde årsredovisning efter att fastigheten Malmö Herrestad 8 köptes den 1 juli 2009. Fastigheten består av 33 lägenheter och 4 lokaler.

Vid utgången av 2018 var en lägenhet hyresrätt (B-trappan 1103) och 32 lägenheter bostadsrätter. 4 ytterligare lokaler finns. Under 2018 har en lokal hyrts ut. Två lokaler står i dagsläget outhyrda. Den fjärde lokalen används av bostadsrättsföreningen som föreningslokal. Under året har 2 lägenheter bytt ägare.

Flerårsjämförelse

	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter	1 525 332	1 525 332	1 519 657	1 504 318
Hysesintäkter m.m.	244 529	243 057	250 616	272 714
Årets resultat	-212 797	53 843	306 235	277 736
Soliditet	82,0 %	83,2 %	83,3 %	82,7 %
Genomsn. Årsavgift kr/kvm	616	616	614	607
bost. rättsyta				
Genomsn. Låneskuld kr/kvm	3 190	2 893	2 893	3050
objektsyta				
Genomsnittlig räntekostnad	1,15 %	0,83 %	0,57 %	1,67 %
Likvida medel	1 027 223	1 369 911	1 289 697	941 427


Bostadsrättsyta: 2 477 kvm Objektsarea: 2 693 kvm

VIKTIGA HÄNDELSER OCH BESLUT

Under 2018 var medlemsavgiften oförändrad, men höjdes inför 2019 med 1 % enligt styrelsens beslut i december.

Under året har arbetet med att installera hissar samt inreda råvinden till vindslägenheter fortsatt. På grund av ett prejudicerande fall i Mark- och Miljööverdomstolen den 30 november 2017 kan ett förbud i detaljplanen om vindsinredning, såsom i föreningens fastighet, numera inte prövas som en mindre avvikelse, vilket tidigare varit vedertagen praxis i Malmö stad. För att föreningen därmed ska kunna inreda råvinden till vindslägenheter måste först detaljplanen ändras innan ett bygglov kan sökas. Styrelsen beslöt därför att tills vidare avvakta med att inreda råvinden, för att i nuläget prioritera installationen av hissar i föreningens båda trapphus.

Vid en extra föreningsstämma den 9 oktober presenterade styrelsen ett detaljerat förslag för installationen av hissar. Vid stämman närvarade även inbjudna representanter för Kone, som ingick i styrelsens förslag som installatör av hissen, samt ett mäklarbolag. Vid den påföljande omröstningen röstade 22 av de 23 närvarande medlemmarna för styrelsens förslag. Projektet inleds i början av 2019 och förväntas vara slutfört i april samma år.

I april (2018) renoverades de öppna spisarna tillhörande föreningens medlemmar. I enlighet med ett tidigare stämmobeslut var det föreningens ansvar att bekosta renoveringen och att se till så att spisarna kunde på nytt tas i fullt bruk. 

En omfattande vattenläcka har hanterats under året, vilken varit orsakad av ett fel i det reliningarbete som genomfördes i föreningen under 2012. Styrelsen har därför reklamerat det utförda arbetet och har tillsammans med ansvarigt företag agerat för att dels åtgärda läckan och dels hantera de skador som uppkommit.

Styrelsen har under året valt att säga upp den ekonomiska och tekniska förvaltningen som tidigare utförts av Stadsbostäder AB. Istället har ett nytt avtal slutits med Bredablick Förvaltning, som kommer ta över föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning den 1 juli 2019.

Den 10 juni höll föreningen en husdag då alla medlemmar bjöds in att delta. 4

ÅRSTÄMMA OCH STYRELSE

Ordinarie årsstämma avhandlades ~~30~~ maj 201~~8~~. 26 av föreningens medlemmar var representerade på mötet. Årsredovisningen 201~~7~~ fastställdes och godkändes av samtliga närvarande och nedanstående styrelse och valberedning valdes.

Ordinarie ledamot: Martin Lucander
Ordinarie ledamot: Jakob Nilsson
Ordinarie ledamot: Inge Friberg
Ordinarie ledamot: Gerry Eilenberg
Ordinarie Ledamot: Camilla Kandefelt

Valberedning: ~~Elin Sjögren~~ ^{Liv Gretland} och Peter Ledenmark

Revisor: Auktoriserad revisor Christofer Hultén, BDO

Vid den nybildade styrelsens konstituerande styrelsemöte den 30 maj valdes Martin Lucander till styrelsens ordförande. Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt 10 ordinarie styrelsemöten.

Extrastämma och glöggmingel hölls den 17 december.

17 av föreningens medlemmar var representerade på mötet. Vid extrastämman genomfördes en omröstning av ett antal stadgeändringar, som en följd av ändringar i lagen som styr ekonomiska föreningar. Samtidigt informerades även medlemmarna om hiss- och vindsprojektet samt innehållet i den bygglovsansökan som styrelsen lämnade in i december.

EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelseavg	Yttre fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående	37 636 700	2 987 185	985 234	-512 408	-53 843
Förändr under året			21 201	75 044	
Enl stämmobeslut					53 843
Årets resultat					212 797
Utgående	37 636 700	2 987 185	964 033	-437 364	212 797

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-437 364
Årets resultat	<u>-212 797</u>
Att disponera	-650 161

Styrelsen föreslår att till fonden för yttre underhåll:

Stadgeenligt sätta av 0,3% av taxeringsvärdet	-135 549
Återföring	388 000
Summa avsättningar därefter	-711 582
Att därefter balanseras i ny räkning	-379 710 <i>or</i>

RESULTATRÄKNING (kr)		2018 01-01 -- 12-31	2017 01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettomsättning	Not 2	<u>1 778 244</u>	<u>1 774 390</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader	(Not 4)	-1 202 092	-971 747
Övriga externa kostnader	(Not 5)	-148 981	-139 335
Personalkostnader	(Not 5)	-122 594	-117 491
Avskrivningar	(Not 6,7)	-427 102	-427 102
SUMMA KOSTNADER		<u>-1 900 769</u>	<u>-1 655 675</u>
Resultat före finansiella poster		<u>-122 525</u>	<u>118 715</u>
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-90 272	-64 872
SUMMA FINANSIELLT NETTO		<u>-90 272</u>	<u>-64 872</u>
ARETS RESULTAT		<u>-212 797</u>	<u>53 843</u>

BALANSRÄKNING (kr)		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	(Not 6)	45 213 250	45 503 010
Standardförbättringar byggnad	(Not 7)	3 629 515	2 516 807
S:a anläggningstillgångar		48 842 765	48 019 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordran		0	0
Övriga fordringar		5 972	8 448
Förutbetalda kostnader		32 539	31 986
S:a kortfristiga fordringar		38 511	40 434
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 027 223	1 369 911
S:a kassa och bank		1 027 223	1 369 911
S:a omsättningstillgångar		1 065 734	1 410 345
SUMMA TILLGÅNGAR		49 908 499	49 430 162
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 623 885	40 623 885
Yttre fond		964 033	985 234
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-437 364	-512 408
Årets resultat		-212 797	53 843
SUMMA EGET KAPITAL		40 937 757	41 150 554
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	(Not 8)	8 590 000	7 790 000
S:a långfristiga skulder		8 590 000	7 790 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		31 354	112 463
Uppl kostn o förutbet intäkter	(Not 9)	220 090	240 805
Förutbetalda hyror		129 298	136 340
S:a kortfristiga skulder		380 742	489 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 908 499	49 430 162

Noter

Not 1

Redovisningsprinciper


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

Värderingsprinciper

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad	100 år (1%)
Balanserad underhållskostnad	20 år (5%)

Not 2

Bostadsrättsföreningen har valt att upprätta sin årsredovisning enl K2-reglementet vilket, liksom K3-reglementet, inte är anpassat för bostadsrättsföreningar. En resultaträkning enl K2-reglementet måste upprättas på det sätt som föreningen gjort. För att föreningens intressenter ska kunna få en god bild av föreningens resultat tvingas vi därför i not lämna en resultaträkning motsvarande den som lämnats tidigare år, med delsummeringar som möter de belopp som framgår i den officiella resultaträkning. Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning. 

Not 2		2018	2017
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Hyror	1	244 529	243 057
Årsavgifter	(Not 3)	1 525 332	1 525 332
Övriga intäkter		8 383	6 001
SUMMA INTÄKTER		1 778 244	1 774 390
KOSTNADER			
Fastighetskötsel		-154 876	-150 117
Konsultarvoden		-23 238	0
Elavgifter		-51 083	-34 082
Uppvärmning		-254 855	-240 199
Vatten och avlopp		-69 593	-70 133
Sophämtning		-24 059	-27 648
Försäkringar		-19 496	-18 960
Kabel TV		-12 489	-14 176
Bredband		-37 620	-7 542
Underhållskostnader	(Not 4)	-499 255	-343 960
Fastighetsskatt		-51 951	-51 225
Övriga fastighetskostnader		-3 577	-13 705
S:a fastighetskostnader		-1 202 092	-971 747
Revisorsarvoden		-23 750	-18 750
Förvaltningskostnad		-107 776	-105 641
Övriga förvaltningskostnader		-8 183	-13 147
Övriga kostnader		-9 272	-1 797
S:a övriga kostnader		-148 981	-139 335
Styrelsesarvoden	(Not 5)	-91 000	-89 402
Sociala kostnader	(Not 5)	-31 594	-28 089
S:a personalkostnader		-122 594	-117 491
Avskrivning byggnad	(Not 6)	-289 760	-289 760
Avskrivn bal underhållskostn	(Not 7)	-137 342	-137 342
S:a avskrivningar		-427 102	-427 102
SUMMA KOSTNADER		-1 900 769	-1 655 675
Rörelseresultat		-122 525	118 715
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-90 272	-64 872
Resultat efter finansiella poster		-212 797	53 843
ÅRETS RESULTAT		-212 797	53 843
Styrelsens förslag till dispositionen av fonder:			
- Årets avsättning till fond för yttre underhåll (minst 0,3 % av taxeringsvärdet)		-135 549	-135 549
- Årets återföring av fond för yttre underhåll		388 000	156 750
RESULTAT EFTER AVSÄTTNING		39 654	75 044

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Not 3**Intäkter**

Vid årets slut var 32 (32) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 (1) stycken lägenhet som hyresrätt. Två lokaler var uthyrda medan en lokal används av bostadsrättsföreningen och en lokal är outhyrd.

Hysesintäkter är fördelade enligt följande:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hysesintäkter bostäder	68 220	67 389
Hysesintäkter lokaler	91 600	97 920
Hysesintäkter parkeringsplatser	109 128	106 968
Uttagen fastighetsskatt, lokaler	3 912	3 912
Kabel-TV-avgift	31 620	31 620
Hysesförluster	-62 951	-67 752
Elavgifter	3 000	3 000
Summa	<u>244 529</u>	<u>243 057</u>

Årets hyresförluster avser outhyrd lokal.

Årsavgifterna avser inbetalningar av bostadsrättsföreningens medlemmar.

Not 4**Underhållskostnader**

Årets underhållskostnader uppgår till 499.256 kr (343.960 kr).

De största underhållsposterna under året har varit renovering av skortstenar till en kostnad av 388.000 kr. Samt att öppna spisar har målats och spacklats och målning av tvättstuga och torkrum för 37.500 kr.

Not 5**Styrelse- och revisionskostnader**

Kostnaden för styrelsearvoden är uppskattade kostnader och har ej utbetalats. För revisionsarvodet finns både en utbetald del och en uppskattad.

Yrkat styrelsearvode	<u>91 000</u>	<u>89 402</u>
Sociala avgifter styrelsearvode	31 594	28 089
SUMMA	<u>122 594</u>	<u>117 491</u>
Revisionsarvode	<u>23 750</u>	<u>18 750</u>
SUMMA	<u>23 750</u>	<u>18 750</u>

Styrelsearvodet är beslutat till 2 prisbasbelopp.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Not 6**Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångarna skrevs ursprungligen av med rak avskrivning över en beräknad livslängd. Fr o m verksamhetsåret 2012 ändrades avskrivningsplanen till en progressiv avskrivningsplan, men då progressiva planer inte längre är tillåtna i det nya K2-regelverket fr o m 2014 har föreningen därför beslutat återgå till en rak avskrivningsplan med beräknad livslängd om 100 år.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	28 976 000	28 976 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 976 000</u>	<u>28 976 000</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	18 047 013	18 047 013
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 047 013</u>	<u>18 047 013</u>
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-1 520 003	-1 230 243
Årets avskrivningar	-289 760	-289 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 809 763</u>	<u>-1 520 003</u>
Utgående planenligt restvärde	45 213 250	45 503 010
<u>Taxeringsvärde</u>		
	Totalt	(byggn.värde)
Malmö Herrestad 8	45 183 000	25 583 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Skåne.

Not 7**Anläggningstillgångar**

	Urspr. An- skaffn.värde	Ing. ack. avskrivning	Årets avskrivning	Utg ack avskrivning	Bokfört värde
Nya säkerhetsdörrar (2010)	424 057	-169 624	-21 203	-190 827	233 230
Miljöhus med cykelgarage (2011)	250 000	-87 500	-12 500	-100 000	150 000
Relining av avloppsstammar(2012)	789 684	-236 904	-39 484	-276 388	513 296
Omdragning av fastigheten el (2013)	762 073	-152 416	-38 104	-190 520	571 553
Omdragning el, tillkommande (2014)	521 034	-104 206	-26 051	-130 257	390 777
Hissinstallation (2018/2019)	1 354 814	0	0	0	1 354 814
Ombyggnation vindar	415 845	0	0	0	415 845
	<u>4 517 507</u>	<u>-750 650</u>	<u>-137 342</u>	<u>-887 992</u>	<u>3 629 515</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Not 8**Långfristiga skulder**

<u>Långgivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
SEB 31133491	4 300 000	3 mån	1,12%	0
SEB 31133504	3 490 000	3 mån	1,57%	0
SEB 42830089	800 000	3 mån	1,56%	0
	8 590 000			0

Not 9**Upplupna kostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupet styrelsearvode	91 000	89 600
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	28 592	28 152
Räntekostnader	3 757	2 677
Lev.fakturor erhållna efter bokslutsdatum	76 741	100 376
	220 090	240 805

Not 10**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000
Ansvarsförbindelser	0	0

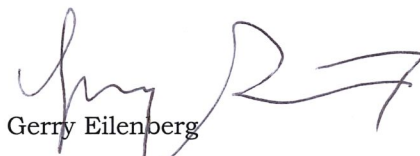
Specifikation till nyckeltal i flerårsjämförelsen:

Soliditet	Eget kapital/Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift*12/total boyta i kvm
Genomsnittlig Låneskuld kr/kvm	Genomsnittliga banklån under året/total boyta i kvm
Genomsnittlig räntekostnad	Årets räntekostnad/genomsnittliga banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrättslägenheter
Objektsarea	Summa bostadsrättsyta plus uthyrningsbara ytor för bostad och lokal

Malmö den 9 / 5 2019




Inge Friberg



Gerry Eilenberg



Jakob Nilsson



Martin Lucander



Camilla Kandefelt

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10/5 - 2019



Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse
Org.nr. 769612-9738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

MALMÖ den 10 maj 2019



Christofer Hultén

Auktoriserad revisor