

BRF Glasäppet
Org nr 769615-0171

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-09-07.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-07-12 och dess nuvarande stadgar 2019-01-09.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Föreningen äger fastigheten Glasäppet 1, Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av två huskroppar med totalt 24 lägenheter, två hus i fyra plan och utan källare. Föreningen har 24 p-platser i carport, en för varje lägenhet samt besöksparkeringar. Två hus för sophantering. Varje lägenhet har ett kallförråd i anslutning till sin carport. I en separat byggnad finns ett varmförråd för varje lägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1.888 kvm. Byggnadsår: 2012. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Historia

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen 9162 Fast AB för en köpeskilling om 1.620.000 kr. Furutoppen 9162 Fast AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten.

BRF Glasäppet köpte sedan enligt köpebrev den 15 juni 2011 fastigheten för 3.030.000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Detta medförde följande transaktioner,

- BRF Glasäppet skrev ned det bokförda värdet på aktierna i Furutoppen 9162 Fast AB med 1.570.000 kr till substansvärdet 50.000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Glasäppet 1. Bolaget är avyttrat under 2011. Nedskrivningen belastade 2011 års redovisade resultat.

- BRF Glasäppet skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Glasäppet 1 med 1.570.000 kr. Efter denna uppskrivning hade Glasäppet 1 ett sammantaget anskaffningsvärde i BRF Glasäppet på 4.600.000 kr.

- Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital.

Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat resultatet.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skattskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Fastigheten är byggd 2012 och inflyttning skedde etappvis under perioden maj till juli samma år.

Fastighetens värdeår är 2012 och 2019 uppgick taxeringsvärdet till 34 400 000 kr.

Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt ekonomisk plan, med 76.000 kr. Underhållsplan har upprättats under 2019.

Energideklaration är utförd under 2013 av Varberg Energi, till en kostnad av 10.400 kr (gäller i 10 år). Ny deklaration skall göras senast 2023.

Under 2018 har obligatorisk ventilationskontroll skett (OVK). Ny kontroll skall ske senast 2021.

Förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB, t o m 2023-12-31.

Fastighetsskatt

Föreningens byggnad är färdigställd och taxerad med värdeår 2012. Fr.o.m. 2008-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kr per lägenhet. De första 15 åren utgår ingen fastighetsavgift. Fr.o.m. år 16 (2028) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

37

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36	37
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret		3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	36	36

Under året har 0 (2) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

F.n. utgår 1.000 kr i avgift vid överlåtelse (som köparen betalar). F.n. inga avgifter vid pantsättningar.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-13 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nils Erik Andersson	Ledamot	Ordförande
Stefan Norberg	Ledamot	Kassansvarig
Kitty Bertilsson	Ledamot	
Ingela Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Marléne Göök	Ledamot	
Frank Johansson	Suppleant	Fastighetsansvarig
Peter Hidendahl	Suppelant	

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande samt en ordinarie Föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 36.727 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

Revisorer

Johanna Svensson

Ordinarie



Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 503	1 485	1 449	1 419
Resultat efter finansiella poster	tkr	-103	-127	-178	-226
Soliditet	%	71,3	70,8	70,8	70,7
Fond för yttre underhåll	tkr	456	380	304	228
Årsavgift per kvm boarea	kr	630	624	624	612
Bokfört värde per kvm boyta	kr	28 280	28 561	28 842	29 123
Lån per kvm boarea	kr	8 305	8 407	8 510	8 590
Fastighetens belåningsgrad	%	29,4	29,4	29,5	29,5
Genomsnittlig skuld ränta	%	2,1	2,1	2,5	2,6

Årsavgifter, utöver detta tillkommer kostnad för hushållsel, värme och vatten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Fond för yttre- underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 140 000	1 570 000	380 000	-2 419 753	-126 938	39 543 309
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			76 000	-76 000		-
Balanseras i ny räkning				-126 938	126 938	-
Årets resultat					-103 075	-103 075
Belopp vid årets utgång	<u>40 140 000</u>	<u>1 570 000</u>	<u>456 000</u>	<u>-2 622 691</u>	<u>-103 075</u>	<u>39 440 234</u>



Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-2 622 691
Årets resultat	-103 075
	<hr/>
kronor	<u>-2 725 766</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	180 000
i ny räkning överförs	-2 905 766
	<hr/>
kronor	<u>-2 725 766</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

m

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 503 198	1 485 287
Summa rörelseintäkter		1 503 198	1 485 287
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-726 920	-708 657
Personalkostnader	4	-36 727	-37 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-530 135	-530 135
Summa rörelsekostnader		-1 293 782	-1 276 425
<i>Rörelseresultat</i>		209 416	208 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 067	3 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 558	-339 483
Summa finansiella poster		-312 491	-335 800
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-103 075	-126 938
<i>Resultat före skatt</i>		-103 075	-126 938
<i>Årets resultat</i>		<u>-103 075</u>	<u>-126 938</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	53 393 223	53 923 358
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 393 223</u>	<u>53 923 358</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 393 223</u>	<u>53 923 358</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		540	540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6 939	6 624
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 479</u>	<u>7 164</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	8	300 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>300 000</u>	<u>300 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 643 162	1 641 947
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 643 162</u>	<u>1 641 947</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 950 641</u>	<u>1 949 111</u>
Summa tillgångar		<u>55 343 864</u>	<u>55 872 469</u>

8

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		40 140 000	40 140 000
Uppskrivningsfond		1 570 000	1 570 000
Fond för yttre underhåll		456 000	380 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>42 166 000</u>	<u>42 090 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 622 691	-2 419 753
Årets resultat		-103 075	-126 938
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 725 766</u>	<u>-2 546 691</u>
Summa eget kapital		<u>39 440 234</u>	<u>39 543 309</u>
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		15 485 888	15 679 404
Summa långfristiga skulder		<u>15 485 888</u>	<u>15 679 404</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	193 516	193 516
Förskott från kunder		-	840
Leverantörsskulder		10 815	14 751
Övriga skulder		-	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	213 411	240 649
Summa kortfristiga skulder		<u>417 742</u>	<u>649 756</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>55 343 864</u>	<u>55 872 469</u>

m

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	209 416	208 862
Avskrivningar	530 135	530 135
Erhållen ränta	9 067	3 683
Erlagd ränta	-321 558	-339 483
	<u>427 060</u>	<u>403 197</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-315	-632
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-232 014	122 865
	<u>194 731</u>	<u>525 430</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-193 516	-193 516
	<u>-193 516</u>	<u>-193 516</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	1 215	331 914
Likvida medel vid årets början	1 641 947	1 310 033
	<u>1 643 162</u>	<u>1 641 947</u>

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

m

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 190 351	1 177 155
Årsavgifter; el, värme och vatten	312 848	301 903
Överlåtelseavgifter	-	6 229
	<u>1 503 199</u>	<u>1 485 287</u>
Summa	<u>1 503 199</u>	<u>1 485 287</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Revisionsarvode	17 750	17 500
Ekonomisk förvaltning	42 500	40 276
Försäkring	26 815	26 642
Bankkostnader	2 502	1 584
EL	155 229	163 335
Värme, fjärrvärme	100 850	107 504
Vatten och avlopp	71 379	61 142
Renhållning / Trappstädning	81 655	73 867
Snöröjning	6 328	4 877
Reparation och underhåll fastighet	79 582	117 640
Övriga konsultkostnader	31 250	-
Fastighetsskötsel	84 504	80 678
Övriga kostnader	<u>26 576</u>	<u>13 613</u>
	726 920	708 658

Not 4 Personal

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Ersättning till styrelsen	29 780	29 673
Sociala kostnader	6 947	7 960
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>36 727</u>	<u>37 633</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
Ingående avskrivningar	-2 726 642	-2 196 507
Årets avskrivningar	-530 135	-530 135
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 256 777	-2 726 642
Ingående uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 393 223</u>	<u>53 923 358</u>
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	3 030 000	3 030 000

m

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2020 enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 535993	1,07 %	2024-10-30	110.012	3.514.928
Stadshypotek 234593	1,70 %	2020-10-30	41.752	4.007.992
Stadshypotek 172660	2,23 %	2023-01-30	0	4.091.496
Stadshypotek 383315	1,39 %	2022-10-30	41.752	4.133.248
	Totalt		193.516	15.679.404

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 14.711.824 kr.

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

2019-12-31	2018-12-31
16.700.000 kr	16.700.000 kr

Not 7 Förutbetalda kostnader

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	6 939	6 624
	<u>6 939</u>	<u>6 624</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Lux korträntefond Handelsbanken		
Bokfört värde	300 000	300 000
Anskaffningsvärde	300 000	300 000
Marknadsvärde	310 113	304 325



Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	28 644	32 463
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	116 563	109 181
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	22 283	23 886
Övriga poster, Varbergs Energi, mfl.	27 101	42 644
Avräkning drift medlem	1 320	14 975
Summa	<u>213 411</u>	<u>240 649</u>

Varberg 2020-01-06

Marléne Gök

Stefan Norberg

Nils-Erik Andersson
Ordförande

Kitty Bertilsson

Ingela Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16.

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasäppet, org.nr 769615-0171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glasäppet för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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. Risken 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 BRF Glasäppet för år 2019 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

3

Revisorns ansvar

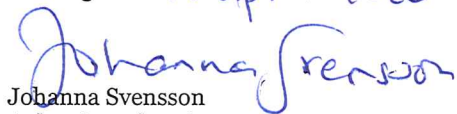
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 16 april 2020


Johanna Svensson
Auktoriserad revisor