

# Årsredovisning

---

*Brf Sjöboden*

769609-9378

Styrelsen för Brf Sjöboden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10 - 11

BSA  
BS  
SD  
KLL  
VW  
A4  
JA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Sundbyberg på adresserna Trädgårdsgatan 19-23, Albygatan 117-119, samt Tritonvägen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen beskattas som en äkta förening och föreningen äger marken.

### STYRELSE

Björn Grönberg, ledamot  
Susanne Paredes, ledamot  
Nicholas Sagerholm, ledamot  
Tommy Sagerholm, ledamot  
Johan Wassberg, ordförande  
Sara Dawidsson, ledamot  
Alexander Hasmats, ledamot

Rebaz Baban, suppleant  
Christian Paredes, suppleant

### REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, som arvoderas enligt faktura årligen.

### VALBEREDNING

Zenver Amini, och Anders Palmér.

### FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma hölls den 13 februari 2019, med en extrastämma 14 mars 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 133 bostadslägenheter, varav 9 st hyresrätter nedan kallat hr och 19 lokaler med en totalyta på 4 254 kvm varav föreningen själv disponerar en lokal på 195 kvm.

	Antal totalt	Yta totalt	Varav HR	Yta HR
1 r o kokvr	24	678	1	27
2 r o k	52	3048	5	291
3 r o k	32	2492	3	219
4 r o k	1	90		
5 r o k	24	2667		
Totalt	133	8975	9	537

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-23 och nuvarande stadgar 2015-09-03 hos Bolagsverket.

TSN  
SD  
JK  
JW  
AH

FÖRENINGSPRÅG, forts

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Östra.

Föreningen har en hemsida [www.brfsjoboden.se](http://www.brfsjoboden.se)

Investeringsprojekt

- 2014 - Ombyggnad av dagvatten pumpstation Trädgårdsgatan 23, källare
- 2015 - Fönsterbyte i samtliga lägenheter/företag
- 2015 - Uteplats/grill på Albygatans innergård/takterrass
- 2015 - Nystallation av ventilation för sex av föreningens företagslokaler
- 2015 - Byggnation av brandväggar mellan sju av föreningens företagslokaler
- 2015 - Reparation av tätskiktet på en del av innergården, Trädgårdsgatan 19-23
- 2015/16 - Ny tvättmaskin i Trädgårdsgatan 23, samt nya manglar i T.19, T.21 och T.23
- 2016 - Ny ventilation i gym/relax/föreningslokal
- 2016 - Målning och installation av ny belysning i föreningens samtliga trapphus och entréer
- 2016 - Delning/ombyggnad av livsmedelbutiken till två lokaler. Nya fönster/ingångspartier samt elinstallationer.
- 2016 - Fotvårdslokalen får ny fasad mot gården.
- 2016 - Ny isolering och reparation av tak, Trädgårdsgatan 19, 21 och 23
- 2017 - Föreningslokalen: renovering, ny fasad, ny ytterdörr, nya möbler
- 2017 - Fas II (av V) av tätskiktet på innergården, Trädgårdsgatan 21-23
- 2017 - Ny utomhusbelysning (30-plus nya lampor för att öka säkerheten)
- 2017 - Renovering av tidigare hyresrätt inför försäljning som bostadsrätt
- 2018 - Ombyggnation hyreslokal, Trädgårdsgatan 23
- 2018 - Nytt passersystem med porttelefon
- 2018 - Nya portar i samtliga hus
- 2019 - Fasad- och terrassrenovering på Trädgårdsgatan 19
- 2019 - Renovering av tidigare hyresrätt inför försäljning som bostadsrätt

FÖRVALTNING

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Sundbybergs stadsnät och Comhem
Teknisk förvaltning	Etcon
Ekonomisk förvaltning	FRUBO AB
Trappstädning, renhållning, snörenhållning	Solsken Trädgårds AB

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit ett arvode om 384 834 kr, inklusive sociala kostnader.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vår BRF kännetecknas av mycket bra stabilitet.

I skrivande stund är vi i slutskedet årets stora projekt, fasad- och terrass-renovering på Trädgårdsgatan 19 vilket präglat och begränsat föreningens övriga aktiviteter under räkenskapsåret.

Våra intäkter har ökat med en halv miljon tack vare bättre och bättre avtal kring hyreslokalerna.

Vi känner oss nöjda med hur Brf Sjöbodens ekonomi utvecklas, då den följer en stabil trend trots att vi tvingats ta lån för Fasadprojektet (och det är två fastigheter att göra samma renovering på) detta tack varje försäljning av hyresrätter under året.

TSA  
SO  
JW  
AF

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid månadsskiftet 2018-09-2019-08 till 171 stycken fördelat på 125 bostadsrätter.

Under räkenskapsåret har 12 bostadsrätter överlåtit, och två tidigare hyresrätter har upplåtits. Köpeskilling för dessa två har erlagts först i september 2019.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1809-1908	1709-1808	1609-1708	1509-1608
Nettoomsättning	10 765	10 283	10 298	9 926
Resultat efter finansiella poster	-325	1 787	-276	-277
Soliditet %	55	58	55	54
Lån/kvm, br	9 596	8 891	9 609	9 912
Elkostnad kr/kvm, boyta	41	38	40	38
Värmekostnad kr/kvm	113	116	122	125
Vattenkostnad kr/kvm	14	17	18	17
Årsavgift kr/kvm br	612	621	621	622

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 197 274	24 346 735	2 270 922	-5 145 637	1 787 200
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				1 787 200	-1 787 200
Avsättning reparationsfond			546 600	-546 600	
Årets resultat					-325 273
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>83 197 274</b>	<b>24 346 735</b>	<b>2 817 522</b>	<b>-3 905 037</b>	<b>-325 273</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 905 037
Årets resultat	-325 273
<b>Summa</b>	<b>-4 230 310</b>

#### *Förslag till disposition:*

Avsättning till reservfond	679 200
Balanseras i ny räkning	-4 909 510
<b>Summa</b>	<b>-4 230 310</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

ISA  
AA  
AA  
AA  
AA

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 765 147	10 283 368
Övriga rörelseintäkter		75 821	60 853
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 840 968</b>	<b>10 344 221</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 664 116	-5 772 983
Övriga externa kostnader	4	-561 256	-400 780
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-400 752	-258 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 902 039	-1 558 219
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 528 163</b>	<b>-7 990 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>312 805</b>	<b>2 354 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 107	-566 987
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-638 078</b>	<b>-566 891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-325 273</b>	<b>1 787 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-325 273</b>	<b>1 787 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-325 273</b>	<b>1 787 200</b>

TJA

so ul AH  
BG JW S

# BALANSRÄKNING

1

		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	185 363 424	177 028 206
Inventarier och maskiner	7	81 999	97 817
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>185 445 423</i>	<i>177 126 023</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 445 423</b>	<b>177 126 023</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 426	75 919
Övriga fordringar		394 597	27 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	388 567	333 214
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>827 590</i>	<i>436 952</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 204 483	5 506 072
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 204 483</i>	<i>5 506 072</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 032 073</b>	<b>5 943 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>193 477 496</b>	<b>183 069 047</b>

TSK  
SD  
AH  
JW

	2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	83 197 274	83 197 274
Upplåtelseavgifter	24 346 735	24 346 735
Fond för yttre underhåll	2 817 522	2 270 922
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>110 361 531</i>	<i>109 814 931</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 905 037	-5 145 637
Årets resultat	-325 273	1 787 200
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 230 310</i>	<i>-3 358 437</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>106 131 221</b>	<b>106 456 494</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9, 10 81 500 000	74 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>81 500 000</b>	<b>74 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	3 953 884	1 301 085
Skatteskulder	30 538	-
Övriga skulder	619 909	-137 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 241 944	949 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 846 275</b>	<b>2 112 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>193 477 496</b>	<b>183 069 047</b>

TSA AK  
SD  
BL JW SJ

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Markanläggning	3,3	33
Maskiner & inventarier	20	5
Förbättringsarbeten	2,5-10	10-35

Not 2 Rörelsens intäkter	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter bostäder	660 924	708 937
Hysesintäkter lokaler	3 345 441	2 937 596
Hysesintäkter garage, p-platser, mc-platser	914 896	925 490
Årsavgift bostäder	5 202 120	5 198 985
Elintäkter	2 400	2 400
Bränsletillägg, Vattenavräkning	435 565	410 110
Fastighetsskatt	188 358	153 998
Periodiserade intäkter	15 443	-54 148
Summa	<b>10 765 147</b>	<b>10 283 368</b>

TSA  
AA  
B  
JW  
S



Not 3	Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetskötsel inkl extra	287 245	176 036
	Fastighetsstädning, inkl extra	182 737	143 303
	Sotning och OVK	—	4 132
	Hissbesiktning	—	7 410
	Elavgifter, inkl. vakanta lgh	372 888	323 919
	Värme	1 476 609	1 521 698
	Vatten och avlopp	187 982	196 018
	Renhållning	337 410	282 543
	Övriga driftskostnader, inkl Förhandlingsersättning	20 071	65 712
	Snöröjning	117 750	117 750
	Fastighetsförsäkring	309 679	294 957
	Försäkringsskador	287 963	441 193
	Fastighetsskatt	447 141	389 821
	Kabel-TV, Bredband	61 782	72 373
	Teknisk Förvaltning	—	136 715
	Grundavtal Trädgård	94 788	82 400
	Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	35 340	62 877
	Grundavtal hissar	13 636	9 510
	Reparationer och underhåll, inkl planerat	3 431 094	1 444 615
	<b>Summa</b>	<b>7 664 115</b>	<b>5 772 982</b>

Not 4	Förvaltningskostnader	2018/2019	2017/2018
	Kontorsmaterial	10 805	5 174
	Hyra tvättstuga	21 258	16 960
	Porto	1 800	2 115
	Inkassokostnader	1 215	2 449
	Utbildning	11 010	—
	Revisionsarvoden	16 938	15 307
	Kameral förvaltning	201 633	197 537
	Extra kameral förvaltning	4 475	1 853
	Stämmokostnader	14 934	20 775
	Övriga kostnader	13 710	7 433
	Föreningsomkostnader	36 852	27 649
	Hemsida	4 621	456
	Konsultkostnader	166 992	42 401
	Bankkostnad	12 712	11 901
	Mäklararvode	40 000	36 500
	Serviceavg. branschorg, föreningsavgifter	13 311	12 271
	<b>Summa</b>	<b>572 266</b>	<b>400 781</b>

TSA all AH  
D VW S  
BS

Not 5	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	194 426 519	193 141 018
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	10 944 030	1 285 501
	Utgående anskaffningsvärden	205 370 549	194 426 519
	Ingående avskrivningar	-18 139 432	-16 612 374
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 867 693	-1 527 058
	Utgående avskrivningar	-20 007 125	-18 139 432
	<b>Redovisat värde</b>	<b>185 363 424</b>	<b>176 287 087</b>
Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	741 119	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	7 823 204	741 119
	Omklassificeringar m.m.	-741 119	-
	Omklassificeringar, Lås, Begravningsbyrå, Terrass	-7 823 204	-
	Utgående anskaffningsvärden	0	741 119
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>741 119</b>
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	442 238	380 622
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	18 527	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	61 616
	Utgående anskaffningsvärden	460 765	442 238
	Ingående avskrivningar	-344 420	-313 259
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 346	-31 161
	Utgående avskrivningar	-378 766	-344 420
	<b>Redovisat värde</b>	<b>81 999</b>	<b>97 818</b>

TBA

Not 8	Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	2019-08-31	2018-08-31
	Hisspartner	4 546	4 546
	FRUBO AB	16 928	16 553
	Trygg Hansa	329 804	309 679
	Sundbybergs avfall och vatten	23 789	0
	comhem AB	2 897	2 436
	Sundbybergs Stadsnät	10 601	0
	Summa	<b>388 565</b>	<b>333 214</b>

Not 9	Långfristiga skulder	2019-08-31	2018-08-31
	Nordea 3978 89 08489 2020-06-29 0,875%	8 000 000	8 000 000
	Nordea 3978 88 97347 2020-04-20 0,848%	11 000 000	11 000 000
	Nordea 3978 88 97355 2020-04-20 0,848%	12 500 000	12 500 000
	Nordea 3978 89 08470 2020-06-29 0,860%	15 000 000	15 000 000
	Nordea 3978 88 82927 2020-01-09 0,866%	28 000 000	28 000 000
	Nordea 3978 89 22465 2020-07-10 0,848%	7 000 000	2 000 000
	Summa	<b>81 500 000</b>	<b>76 500 000</b>

Inom 1 år förfaller 81 500 000 kr, men kommer att förlängas vid förfalldatum.


Not 10	Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
	Företagsinteckningar	88 000 000	88 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

#### UNDERSKRIFTER

Sundbyberg <sup>2020-01-22</sup> ~~2019-12-~~

  
Johan Wassberg

  
Nicholas Sagerholm

  
Tommy Sagerholm

  
Björn Grönberg

  
Alexander Hasmats

  
Susanne Paredes

  
Sara Dawidsson

SUNDBYBERG

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>2020-01-30</sup> ~~2019-12-~~

2020-01-22

Grant Thornton Sweden AB

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöboden  
Org.nr. 769609-9378

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöboden för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

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 augusti 2019 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 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Sjöboden för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping den 30/1 - 2020

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor