



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Panorama

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Panorama

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bengt Lennart Dahlquist	Ledamot	Nyval vid stämman 2018
Niclas Mathias Delfs	Ledamot	
Sven Evert Gustafsson	Ledamot	
Ulf Peter Karrin	Ledamot	
Briitta Helena Ojala	Ledamot	Nyval vid stämman 2018
Michael Sophon Persson	Suppleant	Fd. ledamot
Antovan Kourosh Seyedi Honarvar	Suppleant	
Anne Elisabet Strömberg	Suppleant	
Sven Agne Daniel Ögren	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabeth Hallström

Ordinarie Extern

Deloitte

Valberedning

Lars Ekström

Sammanställande

Madeleine Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Trädgården 1:132	2015	Möndal

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 2 flerbostadshus.

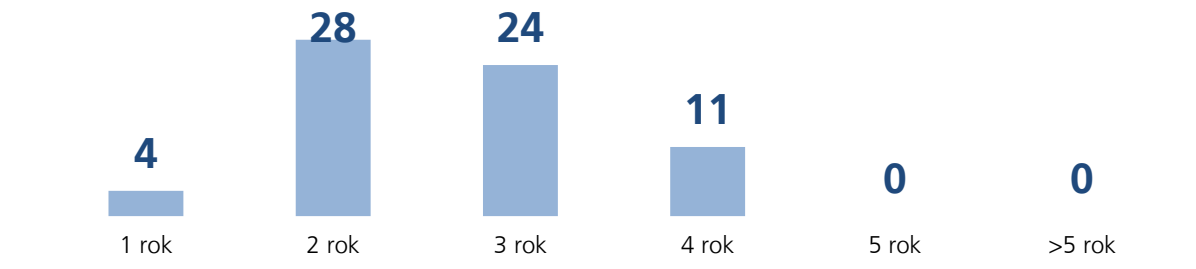
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 703 m², varav 4 703 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Styrelserum

Cykelrum

Barnvagnsrum

Städtrum

Fastighets- och rullstolsförråd

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Teknisk status**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värmesystem, ventilation	KTC
Jourttjänst	GK, Gunnar Karlsson
Hissar i fastigheterna omfattas ännu så länge av garantitid.	Kone

Övrig information

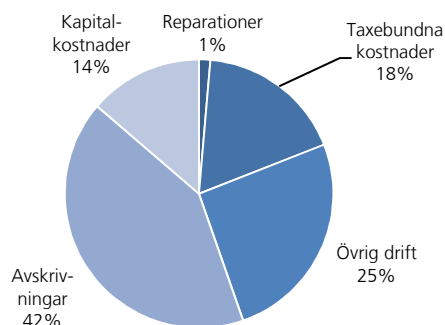
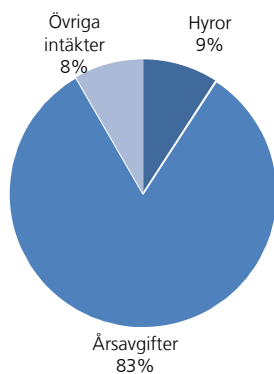
En Samfällighet kommer att bildas på Kvarnbyvallen. Där flera Brf föreningar ingår.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	549 952	1 326 044
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 477 236	3 432 713
Finansiella intäkter	22	86
Minskning kortfristiga fordringar	6 292	0
Ökning av kortfristiga skulder	53 450	0
	3 536 999	3 432 799
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 377 898	1 288 187
Finansiella kostnader	423 700	379 404
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-70 896 453
Ökning av kortfristiga fordringar	0	49 482
Minskning av långfristiga skulder	1 145 837	1 469 502
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 022 316
	2 947 436	-66 687 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 139 516	549 952
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	589 564	-776 092

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	610	201	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 140	10 384	10 696	32 467
Elkostnad/m ² totalyta	45	19	8	0
Värmekostnad/m ² totalyta	34	52	15	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	4	49	6	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	81	27	0
Soliditet (%)	78	78	77	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	392	-482	584	0
Nettoomsättning (tkr)	3 463	3 419	1 125	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 703 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	104 265 000	0	0	104 265 000
Upplåtelseavgifter	69 500 000	0	0	69 500 000
Fond för yttre underhåll	282 180	0	141 090	141 090
S:a bundet eget kapital	174 047 180	0	141 090	173 906 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	783 804	0	340 630	443 174
Årets resultat	392 171	392 171	-481 720	481 720
S:a fritt eget kapital	1 175 975	392 171	-141 090	924 894
S:a eget kapital	175 223 155	392 171	0	174 830 984

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	392 171
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	924 894
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	<u>-141 090</u>
summa balanserat resultat	1 175 975

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	<u>-141 090</u>
att i ny räkning överförs	1 034 885

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 463 268	3 418 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 968	13 969
Summa rörelseintäkter		3 477 236	3 432 713
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 023 772	-938 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 211	-342 195
Personalkostnader	Not 6	-36 915	-7 992
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 283 488	-1 283 488
Summa rörelsekostnader		-2 661 386	-2 571 675
RÖRELSERESULTAT		815 849	861 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 700	-379 404
Summa finansiella poster		-423 678	-379 318
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		392 171	481 720
ÅRETS RESULTAT		392 171	481 720

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	222 348 024	223 631 512
Summa materiella anläggningstillgångar		222 348 024	223 631 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		222 348 024	223 631 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 238 224	629 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 993	53 993
Summa kortfristiga fordringar		1 267 217	683 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 267 217	683 945
SUMMA TILLGÅNGAR		223 615 241	224 315 457

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 765 000	173 765 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	282 180	141 090
Summa bundet eget kapital		174 047 180	173 906 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		783 804	443 174
Årets resultat		392 171	481 720
Summa fritt eget kapital		1 175 975	924 894
SUMMA EGET KAPITAL		175 223 155	174 830 984
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 578 159	47 585 994
Summa långfristiga skulder		30 578 159	47 585 994
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 112 002	1 250 004
Leverantörsskulder		288 354	193 570
Skatteskulder		0	78 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	413 571	376 285
Summa kortfristiga skulder		17 813 927	1 898 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 615 241	224 315 457

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Förslag till avsättning och ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 868 891	2 868 891
Hyror parkering	288 000	293 200
Hyror förråd	30 400	9 600
Bredbandsintäkter	176 880	176 880
Varmvattenintäkter	93 039	70 193
Avgift andrahandsuthyrning	6 067	0
Öresutjämning	-9	-21
	3 463 268	3 418 743

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	13 968	13 969
	13 968	13 969

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 750	100 000
	Fastighetsskötsel beställning	360	2 737
	Städning entreprenad	50 625	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 723
	Garage	3 579	0
	Gård	0	959
	Serviceavtal	55 435	29 708
	Förbrukningsmateriel	5 001	1 896
		218 750	137 023
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	7 266	0
	Lås	390	8 480
	Ventilation	12 422	0
	Elinstallationer	0	42 900
	Hiss	20 278	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	40 996
		40 356	92 376
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 450	0
		5 450	0
	Taxebundna kostnader		
	El	210 568	90 109
	Värme	159 658	246 709
	Vatten	49 227	231 243
	Sophämtning/renhållning	124 063	119 601
		543 516	687 662
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 462	20 939
	Samfällighetsavgift	150 750	0
	Bredband	43 489	0
		215 701	20 939
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 023 772	938 000

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 758	1 532
	Tele- och datakommunikation	133 326	176 078
	Juridiska åtgärder	6 000	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	22 500
	Föreningskostnader	26 443	2 131
	Studieverksamhet	10 000	0
	Förvaltningsarvode	122 714	120 000
	Administration	3 719	9 016
	Konsultarvode	5 375	10 938
		317 211	342 195

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	7 992
	Sociala kostnader	6 915	0
		36 915	7 992
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 283 488	1 283 488
		1 283 488	1 283 488
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	224 915 000	224 915 000
	Utgående anskaffningsvärde	224 915 000	224 915 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 283 488	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 283 488	-1 283 488
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 566 976	-1 283 488
	Planenligt restvärde vid årets slut	222 348 024	223 631 512
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	70 896 453	70 896 453
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
		85 600 000	85 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 600 000	85 600 000
		85 600 000	85 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	599	80 000
	Klientmedel hos SBC	1 139 516	549 952
	Avräkning övrigt	98 109	0
		1 238 224	629 952

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Tele- och datakommunikation	28 993	28 993
	Teknisk förvaltning	0	25 000
	Ekonomisk förvaltning	0	0
		28 993	53 993

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	141 090	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	141 090	141 090
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	282 180	141 090

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SEB	0,700 %	15 966 165	16 278 666	2022-01-28
SEB	1,090 %	15 861 998	16 278 666	2021-08-28
SEB	0,660 %	15 861 998	16 278 666	2019-08-28
	Summa skulder till kreditinstitut	47 690 161	48 835 998	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-17 112 002	-1 250 004	
		30 578 159	47 585 994	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 440 141 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 300 000	51 300 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	11 113	8 496
	Värme	32 989	30 857
	Sophämtning	561	1 070
	Extern revisor	15 000	20 000
	Arvoden	22 008	0
	Sociala avgifter	6 915	0
	Ränta	30 104	2 215
	Avgifter och hyror	294 881	313 647
		413 571	376 285

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 20 / 3 2019

Bengt Dahlquist

Bengt Lennart Dahlquist
Ledamot

Niclas Matthis Delfs

Niclas Matthis Delfs
Ledamot

Sven Evert Gustafsson

Sven Evert Gustafsson
Ledamot

Ulf Peter Karrin

Ulf Peter Karrin
Ledamot

Briitta Helena Ojala

Briitta Helena Ojala
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Panorama
organisationsnummer 769629-0043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Panorama 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Panorama för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

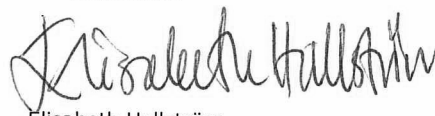
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 2/4 2019

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor