

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3

769629-2791

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Tilläggsupplysningar | 7 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Garantier under och efter byggnation

Oscar Properties Holding AB har lämnat garanti till Brf Bageriet 3, som innebär att bolaget garanterar att förvärva de bostadsrättslägenheter i Föreningens hus som ej blivit upplåtna 24 månader från den dag då den första bostadsrättslägenheten tillträds, på villkor enligt intygsgiven ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2017-03-24.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-08.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av ett bostadshus med totalt 127 bostadsrättslägenheter. Den totala bostadsytan är 8 483 kvm. Den totala markytan uppgår till 3 760 kvm. Adress är Tre Kronors väg 31-41. El- och underhållscentral finns i byggnaden.

Därtill finns ett nybyggt garage, beläget under gården mellan byggnaden på Fastigheten och grannbyggnaden (belägen på annan fastighet) i vilken Föreningen förfogar över 75 parkeringsplatser och 9 gästparkeringar.

Gemensamma anordningar/utrymmen

Gemensamma utrymmen i byggnaden består av soprum, cykelförråd samt barnvagns- och rullstolsrum.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förening med Viredo AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen

Styrelseledamöter:

Lars Björk
Anders Morast
Bo Leijon

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Daniel Boström, ordinarie
Nexia Revison Stockholm KB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 initierades ytterligare 27 överlåtelser i fastigheten. Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets slut till 200 medlemmar. På balansdagen 2018-12-31 var antal tillträdde lägenheter i föreningen 124 stycken. Tilltäden kommer att fortsätta under 2019.

| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tsek) | 4 776,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultat efter finansiella poster (tsek) | -8 203,0 | 21 902,0 | -21 902,0 |
| Soliditet (%) | 74,7 | 12,0 | 8,8 |
| Årsavgift/kvm boyta | 701,0 | 0,0 | 0,0 |
| Lån/kvm boyta | 16 504,0 | 0,0 | 0,0 |

Förändring i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat/ årets resultat | Totalt eget kapital |
|----------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------------|
| Insatser vid årets ingång | 69 672 500 | 0 | 0 | 69 672 500 |
| Förändring medlemsinsatser | 508 132 500 | | | 508 132 500 |
| Årets resultat | | | -8 202 626 | -8 202 606 |
| Utgående balans | 577 805 000 | 0 | -8 202 626 | 569 602 374 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| årets resultat | 0 |
| | -8 202 626 |
| | -8 202 626 |
| behandlas så att | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | 199 000 |
| i ny räkning balanseras | -8 401 626 |
| | -8 202 626 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i sek.

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 775 788 | 0 |
| Övriga intäkter | | 0 | 431 777 |
| | | 4 775 788 | 431 777 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader och övriga externa kostnader | 3 | -2 284 823 | -409 875 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -8 779 137 | 0 |
| | | -11 063 960 | -409 875 |
| Rörelseresultat | | -6 288 172 | 21 902 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 914 454 | 0 |
| | | -1 914 454 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -8 202 626 | 21 902 |
| Resultat före skatt | | -8 202 626 | 21 902 |
| Årets resultat | | -8 202 626 | 21 902 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 760 065 863 | 444 847 728 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 0 | 127 369 048 |
| | | 760 065 863 | 572 216 776 |
| Summa anläggningstillgångar | | 760 065 863 | 572 216 776 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 611 069 | 0 |
| Övriga fordringar | | 0 | 8 095 519 |
| | | 1 611 069 | 8 095 519 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 533 469 | 563 240 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 144 538 | 8 658 759 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 762 210 401 | 580 875 535 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 577 805 000 | 69 672 500 |
| | | 577 805 000 | 69 672 500 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 0 | -21 902 |
| Årets resultat | | -8 202 626 | 21 902 |
| | | -8 202 626 | 0 |
| Summa eget kapital | | 569 602 374 | 69 672 500 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 139 376 799 | 331 299 172 |
| Summa långfristiga skulder | | 139 376 799 | 331 299 172 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 500 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 504 984 | 0 |
| Aktuella skatteskulder | | 1 064 000 | 0 |
| Övriga skulder | | 49 235 614 | 179 860 585 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 1 926 630 | 43 278 |
| Summa kortfristiga skulder | | 53 231 228 | 179 903 863 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 762 210 401 | 580 875 535 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämplade i årsredovisningen:

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Föreningens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för föreningen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i ental SEK.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med tillägg för eventuella uppskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de innebär en ekonomisk fördel i framtiden. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

| | |
|-------------------------------|--------|
| Stomme inkl grund | 100 år |
| Stomkomplettering/innerväggar | 50 år |
| Värme, sanitet (VS) | 50 år |
| El | 40 år |
| Inre ytskikt och vitvaror | 15 år |
| Fasad | 50 år |
| Fönster | 50 år |
| Köksinredning | 30 år |
| Yttertak | 40 år |
| Ventilation | 25 år |
| Transport (hiss) | 25 år |
| Styr- och övervakning | 15 år |
| Övrigt | 50 år |

Avskrivningar på fastigheten har påbörjats under 2018 i takt med att fastigheten färdigställs och inflyttning sker.

Nedskrivningar

Redovisade värden för föreningens tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns en indikation på nedskrivningsbehov. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för bestämningen av tillgångens återvinningsvärde när tillgången skrevs ned. En återföring av en tidigare nedskrivning görs endast i den omfattning så att det redovisade värdet inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning görs när det finns objektiva bevis för att föreningen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i försäljningskostnader i resultaträkningen.

Kassa och bank

Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland övriga kortfristiga skulder.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när föreningen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter och resultat från utveckling av bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter och hyror | 4 775 788 4 775 788 | 0 0 |

Not 3 Driftskostnader och övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elförbrukning | -125 219 | 0 |
| Vatten/avlopp | -119 256 | 0 |
| Ventilation | -89 442 | 0 |
| Uppvärmning | -614 171 | 0 |
| Avfall | -125 219 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | -89 442 | 0 |
| Löpande underhåll | -125 219 | 0 |
| Yttre skötsel (inkl.snöröjning) | -298 141 | 0 |
| Städning | -125 219 | 0 |
| Teknisk förvaltning | -125 219 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | -71 554 | 0 |
| TV/Bredband | -89 442 | 0 |
| Revision | -29 814 | -19 875 |
| Övriga fastighetskostnader | -59 631 | 0 |
| Fastighetsskatt | 0 | -390 000 |
| Driftskostnader lokaler/garage | -197 835 | 0 |
| | -2 284 823 | -409 875 |

Fördelning av driftskostnader har skett enligt schablon utifrån inflyttade medlemmar under året och sett till den ekonomiska planen.

Not 4 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 444 847 728 | 0 |
| Inköp | 196 628 224 | 118 755 000 |
| Omklassificeringar | 127 369 048 | 326 092 728 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 768 845 000 | 444 847 728 |
| Årets avskrivningar | -8 779 137 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 779 137 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 760 065 863 | 444 847 728 |

Taxeringsvärdet uppgår till preliminärt 199 000 000 sek, varav ca 55 000 000 sek avser mark och ca 144 000 000 sek avser byggnad.

Not 5 Pågående nyanläggningar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|--------------|-------------|
| Pågående ny-, till-, och ombyggnad | 127 369 048 | 127 369 048 |
| Omklassificering | -127 369 048 | 0 |
| | 0 | 127 369 048 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Lån SBAB, 5 år bundet till 2023-09-08, 1,93% | -46 458 600 | 0 |
| Lån SBAB, 3 år bundet till 2021-09-08, 1,50% | -46 458 600 | 0 |
| Lån SBAB, 3 mån rörlig, aktuell ränta 1,11% | -46 459 599 | 0 |
| Andra långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -331 299 172 |
| | -139 376 799 | -331 299 172 |

Om fem år beräknas skulden uppgå till ca 137 900 000 sek

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | -5 635 | -23 278 |
| Förutbetalda hyresintäkter | -1 719 594 | 0 |
| Övrig upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -201 401 | -20 000 |
| | -1 926 630 | -43 278 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 140 000 000 | 140 000 000 |
| | 140 000 000 | 140 000 000 |

Stockholm den 2019-04-29



Lars Björk



Anders Morast
Ordförande



Bo Leijon

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2019

Nexia Stockholm



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet 3

Org.nr. 769629-2791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2018.

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.

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 "Revisorers 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers 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 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 Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2018 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 revisionsssed 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 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 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.

Stockholm den 29 april 2019

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor