

# Årsredovisning 2018/2019

## Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr



Årsredovisning för

# **Brf Väsby Fyr**

769629-4953

Räkenskapsåret

**2018-07-01 - 2019-12-31**

Bokslutet omfattar 18 månader

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väsby Fyr, 769629-4953, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018/2019.

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-01-31.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Upplands Väsby Vilunda 19:5 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter uppfördes 2016.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 070 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 73 266 tkr, varav byggnadsvärdet är 59 870 tkr och markvärdet 13 396 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen tillåter inte andrahandsuthyrning förutom det som stipuleras enligt lag.

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	50	3 552
Lokaler	3	518
Garage	35	
		<hr/>
		4 070

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Beskrivning av fastigheten

Föreningen har uppfört en byggnad innehållande sammanlagt 50 bostadslägenheter.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	26 st
3 rok	6 st
4 rok	18 st
Summa	50 st

#### Gemensamhetsutrymmen

Gym och spa  
Cykelrum  
Takterrass  
Uteplats våning 2  
Soprum

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

HSB Norra Stor-Stockholm avseende fastighetsskötsel

HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ och ekonomisk förvaltning

*clw*

## Medlemsinformation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter  
Ann-Marie Johansson Sahlin  
Lennart Svensson  
Izia Aho  
Susanna Nilsson

Ordförande  
Kassör  
Sekreterare

Styrelsesuppleanter  
Eva-Lotta Svensson  
Izabella Forsman  
Stephanie Liza Al Kes Youssef

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 73 (76) medlemmar.

### Revisorer

Revisor har varit Cajsa Marselius, Finnhammars Revisionsbyrå.

### Valberedning

Valberedning har varit Johannes Temnell och Sanharib Alkes Youseff med Johannes Temnell som sammankallande.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017
	18 mån	12 mån	12 mån
Nettoomsättning, tkr	4 918	3 227	2 971
Årets resultat, tkr	-921	-614	-683
Belåning, kr/kvm totalyta	14 975	14 975	14 975
Soliditet, %	69	69	69
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	637	628	628

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 552 kvm bostäder och 518 kvm lokaler.

### Styrelsens kommentarer

Styrelsen och föreningens stämma beslutade under året att ändra föreningens räkenskapsår från brutet räkenskapsår, till kalenderår. Beslutet innebär att detta bokslut omfattar 18 månader.

Styrelsens uppdrag är att skapa trivsel och trygghet för föreningens medlemmar, inom ramen för en långsiktig stark ekonomi. Ytterst handlar det om att skapa värdetillväxt vad gäller medlemmarnas lägenheter.

Styrelsen har ständigt kontakt med medlemmarna i olika frågor. Det kan gälla allt ifrån skötsel av soprummet till utveckling av gym och bastu.

En viktig åtgärd som föreningen genomförde under räkenskapsåret har varit att minska/ta bort olovlig andrahandsuthyrning. Till vår hjälp har vi använt jurister från HSB.

clw

Föreningen har bytt både fastighets och ekonomisk förvaltning under perioden. HSB är sedan ett år tillbaka föreningens fastighets och ekonomiska förvaltare.

Under perioden har föreningen valt att byta bank från Handelsbanken till SBAB. Tyvärr tvingas vi ha kvar ett lån på 1,43% ränta ytterligare 2 år. Åtgärden innebär en räntesänkning på ca 40% räknat från övertagandet av lånen, i nuläget, med potential om ytterligare sänkning om två år. Föreningen hade vid utgången av 2019 en likviditet på ca 5 miljoner kronor.

Under 2020 kommer föreningen bland annat undersöka möjligheten till en effektivare uppvärmning av fastigheten. Styrelsen diskuterar även investeringar i gemensamma ytor som gym och de två uteplatser som föreningen förfogar över. I budgeten har avsatts medel för att komma närmare en lösning.

Den underliggande inflationen vad gäller föreningens kostnader motverkas genom effektivare och kostnadsbesparande avtal med våra leverantörer. Detta ger även utrymme för att förhandla fram en högre servicegrad från dessa. Det är inte styrelsens vilja att låga räntor på föreningens lån skall kompensera inflationen. Därför höjer föreningen hyrorna löpande med 1,5% per år. Föreningen ämnar på sikt amortera befintliga lån med den likviditet som låga räntor skapar.

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	122 680 000	865 000	-683 132	-614 371
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-614 371	614 371
Årets resultat				-920 994
	<u>122 680 000</u>	<u>865 000</u>	<u>-1 297 503</u>	<u>-920 994</u>

### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 14 protokollförda sammanträden.

#### Överlåtelser

Av föreningens 50 bostadslägenheter har 8 st överlåtit under året.

#### Budget för nästa räkenskapsår

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna med 1,5 % för 2020.

#### Planerade underhåll och investeringar

År

2020

Åtgärd

Tak över entrén

clw

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 297 503
Årets resultat	<u>-920 995</u>
	-2 218 498
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	<u>-2 218 498</u>
Balanserat resultat efter disposition	-2 218 498

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

*clw*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-07-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 918 103	3 226 679
Övriga intäkter		45 866	6 355
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 963 969</b>	<b>3 233 034</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 345 311	-1 441 426
Planerat underhåll	4	-	-67 025
Övriga externa kostnader		-18 055	-7 553
Personalkostnader	5	-188 316	-84 396
Avskrivningar	6	-2 421 104	-1 604 949
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 972 786</b>	<b>-3 205 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 817</b>	<b>27 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 672	420
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-916 849	-642 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-912 177</b>	<b>-642 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-920 994</b>	<b>-614 371</b>

aw

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	170 180 572	172 586 752
Inventarier	10	33 990	48 914
		<u>170 214 562</u>	<u>172 635 666</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>170 214 562</u>	<u>172 635 666</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		10 189	5 429
Övriga fordringar	11	1 052 414	1 450 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21 480	65 970
		<u>1 084 083</u>	<u>1 522 047</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	4 003 093	2 000 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 087 176</u>	<u>3 522 047</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>175 301 738</u>	<u>176 157 713</u>

CLW



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 545 000	123 545 000
		123 545 000	123 545 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 297 503	-683 132
Årets resultat		-920 994	-614 371
		-2 218 497	-1 297 503
<b>Summa eget kapital</b>		<b>121 326 503</b>	<b>122 247 497</b>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	53 190 000	53 190 000
		53 190 000	53 190 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		160 268	39 829
Skatteskulder		62 100	82 800
Övriga skulder	15	180 526	146 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	382 341	451 479
Kortfristiga skulder		785 235	720 216
<b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>		<b>53 975 235</b>	<b>53 910 216</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>175 301 738</b>	<b>176 157 713</b>

*AW*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	År
Byggnader	Linjär	100
Inventarier och installationer	Linjär	5

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivärdet regleras i stadgarna.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1 % på taxeringsvärdet på lokaler. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter bostäder	3 379 380	2 230 560
Hysesintäkter lokaler	943 741	633 817
Hysesintäkter garage och p-platser	474 622	306 650
Intäkter vatten	86 431	55 645
Övriga intäkter	33 929	7
	<u>4 918 103</u>	<u>3 226 679</u>

aw

### Not 3 Drift

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	155 448	75 738
Löpande underhåll	116 548	62 065
El	240 480	141 137
Uppvärmning	353 545	253 715
Vatten	113 845	90 226
Sophämtning	198 681	105 184
Fastighetsförsäkring	129 647	62 844
Städning	105 638	54 120
Förvaltningskostnader	315 266	93 956
Extern revision	27 500	27 500
Bredband	30 786	-
Fastighetsskatt	62 100	82 800
Övrig drift	495 827	392 141
	<b>2 345 311</b>	<b>1 441 426</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2018/2019	2017/2018
Byggnad	-	35 000
Balkonger/altaner	-	32 025
	-	<b>67 025</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2018/2019	2017/2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	147 500	68 000
Utbildning och konferenser	4 500	-
Sociala kostnader	36 316	16 396
	<b>188 316</b>	<b>84 396</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2018/2019	2017/2018
Byggnader	2 406 180	1 604 120
Inventarier	14 924	829
	<b>2 421 104</b>	<b>1 604 949</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Ränteintäkter bankkonto	3 093	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 101	-
Övriga ränteintäkter	478	420
	<b>4 672</b>	<b>420</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	915 852	641 825
Övriga räntekostnader	997	651
	<b>916 849</b>	<b>642 476</b>

*Alw*

## Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	160 411 992	160 411 992
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>160 411 992</b>	<b>160 411 992</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 208 240	-1 604 120
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 406 180	-1 604 120
	-5 614 420	-3 208 240
Mark	15 383 000	15 383 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>170 180 572</b>	<b>172 586 752</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	56 000 000	41 000 000
Byggnader - lokaler	3 870 000	3 379 000
	59 870 000	44 379 000
Mark - bostäder	12 400 000	9 600 000
Mark - lokaler	996 000	761 000
	13 396 000	10 361 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>73 266 000</b>	<b>54 740 000</b>

## Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	49 743	-
-Nyanskaffningar	-	49 743
	49 743	49 743
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-829	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-14 924	-829
	-15 753	-829
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 990</b>	<b>48 914</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-06-30
Avräkningskonto (klientmedelskonto)	1 046 855	1 403 642
Skattekonto	5 559	47 006
	<b>1 052 414</b>	<b>1 450 648</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-06-30
Kabel-tv och bredband	15 741	-
Fastighetsförsäkring	-	65 970
Övrigt	5 739	-
	<b>21 480</b>	<b>65 970</b>

clw

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-06-30
SBAB	4 003 093	-
Handelsbanken	-	2 000 000
	<u>4 003 093</u>	<u>2 000 000</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-06-30
Stadshypotek	968589	1,49	2021-09-01	17 730 000	17 730 000
SBAB	30303814	0,55	2022-08-09	17 730 000	17 730 000
SBAB	30303873	0,5	2022-08-09	17 730 000	17 730 000
				<u>53 190 000</u>	<u>53 190 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

53 190 000      53 190 000

**Fastighetsinteckningar**

	2019-12-31	2018-06-30
Uttag pantbrev i fastighet	<u>53 190 000</u>	<u>53 190 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	53 190 000	53 190 000

**Not 15 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-06-30
Mervärdesskatt	180 526	139 805
Övriga kortfristiga skulder	-	6 303
	<u>180 526</u>	<u>146 108</u>

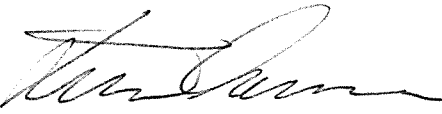
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

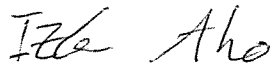
	2019-12-31	2018-06-30
Upplupna arvoden	63 277	105 136
Förutbetalda hyror och avgifter	297 049	293 620
Upplupna räntekostnader	22 015	52 723
	<u>382 341</u>	<u>451 479</u>


*aw*

Upplands Väsby 2020-<sup>04.15</sup>.....

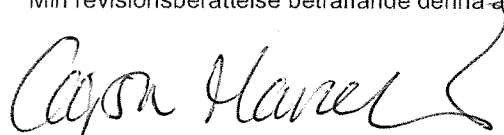
  
Ann-Marie Johansson Sahlin

  
Lennart Svensson

  
Izia Aho

  
Susanna Nilsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>04.15</sup>.....

  
Cajsa Marselius  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr**  
Org.nr. 769629-4953

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr för år 2018-07-01—2019-12-31.

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 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 de 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. De 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.

CW

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr för år 2018-07-01—2019-12-31 samt av förslagen 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2020-04-15



Cajsa Marcelius  
Auktoriserad revisor