

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASERA PORSLINSFABRIKEN**

Org. Nr. 769629-8541

**ÅR 2017**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR  
RÄKENSKAPSÅRET 2017-01-01—2017-12-31**

## **Innehåll:**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

# Förvaltningsberättelse

---

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Grundfakta om föreningen**

Föreningen bildades 2015-03-13 och registrerades hos Bolagsverket den 2015-04-02. Nuvarande stadgar registrerades 2015-04-02. Ekonomisk plan har upprättats 2017-01-12 och registrerats hos Bolagsverket 2017-01-27. Borgensförbindelse för ev. återbetalning av insatser har lämnats av Ikano Bostad AB.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är delaktig i Värmdö Gustavsberg GA:96 som avser garage där föreningens medlemmar har tillgång till 48 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Porslinsgaragets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 7,88 %.

#### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                        |            |                              |
|------------------------|------------|------------------------------|
| Hans-Olov Möller       | Ordförande |                              |
| Anders Harlin, Ledamot |            |                              |
| Göran Sjöborg,         | Ledamot    |                              |
| Gunnel Billberg        | Ledamot    | Invald vid stämma 2017-06-15 |
| Daniel Alm             | Ledamot    | Invald vid stämma 2017-06-15 |
| Maja Johansson         | Suppleant  | Invald vid stämma 2017-06-15 |
| Stayesh Abdollahi      | Suppleant  | Invald vid stämma 2017-06-15 |
| Renate Wiström         | Suppleant  | Invald vid stämma 2017-06-15 |

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen.

Styrelsen tecknas av två i förening av ledamöterna.

**Revisorer:**

*Ordinarie:*

Clas Niklasson –Auktoriserad revisor, Grant Thornton

*Suppleant:*

Örjan Karlsson – Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Inget arvode har utbetalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Föreningen har inte haft några anställda och löner och ersättningar har inte utbetalats.

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2017. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit åtta protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:482 i Värmdö kommun har förvärvats 2017-01-12.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med 84 bostadslägenheter och en lokal.

Byggnaderna färdigställdes under 2017. Byggnadernas totala yta är 4 865 kvm, bostadsyta är 4 800 kvm och lokalyta är 65 kvm.

**Lägenheter och lokaler**

Vid räkenskapsårets slut är alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Lokalen var outhyrd vid räkenskapsårets slut. Ikano garanterar hyresintäkterna under två år.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt som är fördelade enligt nedan:

|              |              |
|--------------|--------------|
| 1 rok        | 18 st        |
| 2 rok        | 36 st        |
| 3 rok        | 20 st        |
| <u>4 rok</u> | <u>10 st</u> |
| Totalt       | 84 st        |

### Skatter och avgifter

Byggnaderna kommer att åsättas värdeår 2017. Taxeringsvärde är ännu inte fastställt men beräknas till 75 632 000 kr varav 15 901 000 mark och 59 731 000 kr byggnader.

Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår för lokalen.

### Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har beslutat att välja Handelsbanken som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostad AB, var 2017-09-30. Ikano har enligt Totalentreprenadavtalet ersatt föreningen för uteblivna lokal- och garageintäkter.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                             | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                       | 4 048 750        | 1 750 000        |
| <b>Resultat från löpande verksamhet</b>              |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                    | 368 450          | 0                |
| Ökning av fondavsättning                             | 57 205           | 0                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b> |                  |                  |
| Förändringar av kortfristiga fordringar              | 1 250            | - 1 250          |
| Förändring av kortfristiga skulder                   | 9 571 163        | 0                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                      |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar          | -283 850 000     | 0                |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar         | -69 239          | 0                |
| Förvärv av andel i gemensamhetsanläggning            | -6 000 000       | 0                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                     |                  |                  |
| Ökning av insatser                                   | 217 725 000      | 2 300 000        |
| Upptagande av lån                                    | 67 860 000       |                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                              | <b>5 663 829</b> | <b>2 298 750</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                  | <b>9 712 579</b> | <b>4 048 750</b> |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat tecknande av upplåtelseavtal under februari 2017 och inflyttning i föreningens hus har skett under perioden april till juni 2017. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 3

Antal medlemmar vid årets slut: 117

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                     | 2017    | 2016  | 2015  |
|-------------------------------|---------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr          | 998     | 0     | 0     |
| Resultat efter fin.poster, kr | 368     | 0     | 0     |
| Balansomslutning, tkr         | 299 632 | 4 050 | 3 300 |
| Soliditet, %                  | 74      | 0     | 0     |

## Förändringar i eget kapital

|                                  | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                      |                                |                        |                   |                    |
| Belopp vid årets ingång          | 4 050 000            |                                | 0                      | 0                 | 4 050 000          |
| Inbetalning insatser             | 217 725 000          |                                |                        |                   | 217 725 000        |
| Fond för yttre underhåll         |                      | 57 205                         |                        |                   | 57 205             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>221 775 000</b>   | <b>57 205</b>                  | <b>0</b>               | <b>0</b>          | <b>221 832 205</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                      |                                |                        |                   |                    |
| Balanserat resultat              | 0                    |                                | 0                      | 0                 | 0                  |
| Årets resultat                   |                      |                                |                        | 368 450           | 368 450            |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>    |                      |                                |                        | <b>368 450</b>    | <b>368 450</b>     |
| <b>S:a eget kapital</b>          | <b>221 775 000</b>   | <b>57 205</b>                  | <b>0</b>               | <b>368 450</b>    | <b>222 200 655</b> |

## Resultatdisposition

### Styrelsens disposition

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat            | 0              |
| Årets resultat                 | <u>368 450</u> |
| Summa till stämmans förfogande | 368 450        |

### Stämman har att ta ställning till:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Avsättning till yttre fond | 86 795         |
| Balanseras i ny räkning    | <u>281 655</u> |
|                            | 368 450        |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

---

## Resultaträkning

---

|  |     | <b>2017-01-01</b>        | <b>2016-01-01</b>        |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
|  | Not | <b><u>2017-12-31</u></b> | <b><u>2016-12-31</u></b> |
| <b>Rörelseintäkter mm</b>                  |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                            | 2   | 997 866                  | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter mm</b>            |     | <b>997 866</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                          |                          |
| Driftkostnader                             |     | 311 691                  | 0                        |
| Övriga externa kostnader                   |     | 98 263                   | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | <b>409 954</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | 219 462                  | 0                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>368 450</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>368 450</b>           | <b>0</b>                 |

---

## Balansräkning

---

| <b>TILLGÅNGAR</b>                       | Not | <b><u>2017-12-31</u></b> | <b><u>2016-12-31</u></b> |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>            |     |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> |     |                          |                          |
| Byggnader och mark                      | 3   | 283 850 000              | 0                        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>      |     | <b>283 850 000</b>       | <b>0</b>                 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |     |                          |                          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>          |     |                          |                          |
| Övriga kortfristiga fordringar          |     | 0                        | 1 250                    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>         |     |                          |                          |
| Andelar i intresseföretag               | 4   | 69 239                   | 0                        |
| Andelar i gemensamhetsanläggning        |     | 6 000 000                | 0                        |
| Kassa och bank                          |     | 9 712 579                | 4 048 750                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>      |     | <b>15 781 818</b>        | <b>4 050 000</b>         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |     | <b>299 631 818</b>       | <b>4 050 000</b>         |

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>Not</b> | <b><u>2017-12-31</u></b> | <b><u>2016-12-31</u></b> |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                          |                          |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                          |                          |
| Förskott på medlemsinsatser                  |            | 0                        | 4 050 000                |
| Medlemsinsatser                              |            | 221 775 000              | 0                        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 57 205                   | 0                        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>221 832 205</b>       | <b>4 050 000</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                          |                          |
| Årets resultat                               |            | 368 450                  | 0                        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>368 450</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>222 200 655</b>       | <b>4 050 000</b>         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 5          | 67 736 288               | 0                        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>67 736 288</b>        | <b>0</b>                 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                          |                          |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 5          | 123 712                  | 0                        |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 7 830 042                | 0                        |
| Kortfristig skuld till Ikano                 |            | 1 108 947                | 0                        |
| Förutbetalda årsavgiftetr                    |            | 164 299                  | 0                        |
| Leverantörsskulder                           |            | 170 305                  | 0                        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 297 570                  | 0                        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>9 694 875</b>         | <b>0</b>                 |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>        |            | <b>299 631 818</b>       | <b>4 050 000</b>         |

---

## Tilläggsupplysningar

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR:2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna görs i bokslutet.

Komponentavskrivning kommer att tillämpas och påbörjas 2018-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

|              |   |                       |                    |                         |                |
|--------------|---|-----------------------|--------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>  |                       | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>       |                |
|              | Årsavgifter   |                       | 863 932            | 0                       |                |
|              | Lokalhyror  |                       | 31 257             | 0                       |                |
|              | Garageintäkter  |                       | 52 500             | 0                       |                |
|              | Övriga intäkter   |                       | 50 177             | 0                       |                |
|              |   |                       | <b>997 866</b>     | <b>0</b>                |                |
| <b>Not 3</b> | <b>Byggnader och mark</b>   |                       | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>       |                |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                            |                       |                    |                         |                |
|              | Årets anskaffning byggnader                                       |                       | 224 241 500        | 0                       |                |
|              | Årets anskaffning mark  |                       | 59 608 500         | 0                       |                |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                |                       | <b>283 850 000</b> | <b>0</b>                |                |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>   |                       |                    |                         |                |
|              | Taxeringsvärde byggnad  |                       | 59 731 000         | 0                       |                |
|              | Taxeringsvärde mark   |                       | 15 901 000         | 0                       |                |
|              |   |                       | 75 632 000         | 0                       |                |
| <b>Not 4</b> | <b>Aktier i dotterbolag</b>                                       |                       | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>       |                |
|              | Aktier i Porslinsfabrikstaden Kv2 AB,<br>Org nr 556 941-1423      |                       | 69 239             | 0                       |                |
| <b>Not 5</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                                |                       |                    |                         |                |
|              |   | Ränteändrings-<br>dag | Belopp             | Nästa års<br>amortering |                |
|              |   | Räntesats             |                    |                         |                |
|              | Handelsbanken   | 1,15 %                | 2019-09-30         | 16 965 000              | 0              |
|              | Handelsbanken   | 1,15 %                | 2019-09-30         | 16 965 000              | 0              |
|              | Handelsbanken   | 1,25 %                | 2020-09-30         | 16 965 000              | 0              |
|              | Handelsbanken   | 1,81 %                | 2022-09-30         | 16 965 000              | 123 712        |
|              |   |                       |                    | <b>67 860 000</b>       | <b>123 712</b> |
|              | Långfristiga skulder exkl kortfristig del                         |                       | 67 736 288         |                         |                |
|              | <b>Ställda säkerheter</b>   |                       | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>       |                |
|              | Fastighetsinteckningar ställda för<br>skulder till kreditinstitut |                       | 67 860 000         | 0                       |                |



---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den 8 maj 2017



Hans-Olov Möller  
Ordförande



Anders Harlin  
Ledamot



Göran Sjöborg  
Ledamot



Gunnel Billberg  
Ledamot



Daniel Alm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>21/5</sup> 2018



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken  
Org.nr. 769629-8541

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken.

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 2017 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.

### 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisorers 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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gläsera Porslinsfabriken för år 2017-01-01 –2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 21 maj 2018



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR