

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

---

ÅRSREDOVISNING 2017/2018



FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

### Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Anläggningstillgångar** är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

**Avskrivningar** måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Fond för yttre underhåll** utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

**Insatser** är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

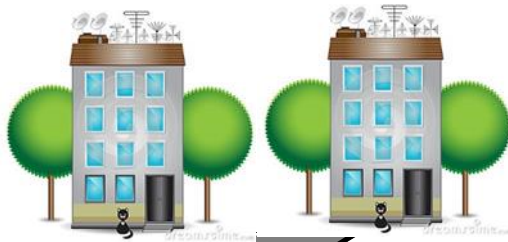
**Kortfristiga skulder** kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

**Omsättningstillgångar** skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Ställda panter** avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Årsavgift** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.



# KALLELSE

## TILL FÖRENINGSTÄMMA

### Bostadsrättsföreningen ÖSTBERGA

Medlemmarna i Brf ÖSTBERGA, Sundsvall kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid **Måndag den 29 oktober 2018, kl. 18.30**

Plats **Föreningslokalen, Kubikenborgsgatan 11 A**

Föreningen bjuder fika.

#### Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleanter (se valberedningens förslag på baksidan)
16. Ev. val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Brf Östberga/Styrelsen

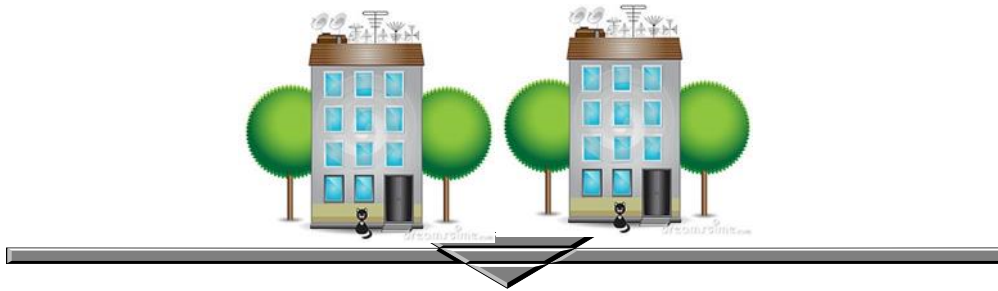
Anmäl ditt/Ert deltagande på nedanstående lapp **senast 2018-10-26** för att vi ska kunna se att lokalen räcker till och ordna tillräckligt med fika.



Jag/Vi kommer antal personer: \_\_\_\_\_

Namn: \_\_\_\_\_ Lgh nr: \_\_\_\_\_

Lämnas i brevlådan: (Christina) Sandström på Kubikenborgsgatan 11 C



**Valberedningens förslag till styrelse för verksamhetsåret 2018-2019.**

Anders Sandström	Ledamot		1 år kvar
Christina Sandström	- " -	omval	2 år
Lena Mörtsjö	- " -	omval	2 år
Lennart Åkergren	- " -		1 år kvar
Ingemar Östling	Suppleant	Omval	1 år
Revisor	ess2 Aukt. Revisionsbyrå med ansvarig revisor Ted Sundberg		1 år

# ÅRSREDOVISNING 2017/2018

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

789200-1228

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 12	Underskrifter

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Styrelsen för Brf Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

## 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 under nyttjande och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2017-10-30.

Anders Sandström                      Ordförande

Lena Mörtsjö                              Ledamot

Christina Sandström                      Ledamot

Lennart Åkergren                          Ledamot

Ingemar Östling                          Suppleant

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

Ted Sundberg                              Ordinarie extern

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-30.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harmoni 15	1959	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1964.

Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 11 A-C och Harmonigatan 6 A-B i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter lokalyta.

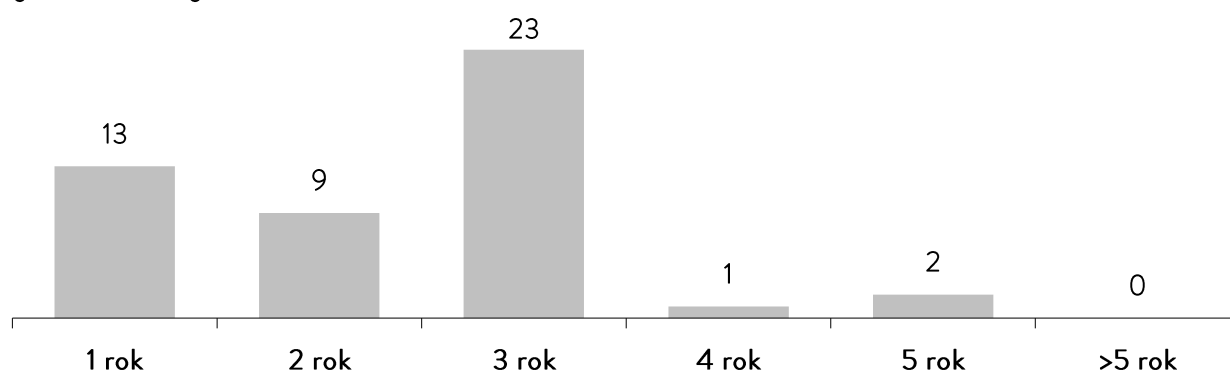
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	41,5 kvm	2018-12-31
Övernattningslägenhet	41,5 kvm	Föreningens

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Balkongprojekt	2017-2018	Inglasning av samtliga balkonger påbörjad.
Installation luftvärmepump	2017	
Passersystem	2017	Inklusive bokningssystem
Tvättstuga	2016	Ny tvättstuga, Harmonigatan 6
Tvättmaskin	2014	
Ny undercentral	2014	Injustering av alla lägenheter.
Källarpassage	2013	Mellan Kubikenborgsgatan 11 B och C.
Entrédörrar till trapphus	2010	
Åtgärder värmesystem	2010	
Datoriserad fjärrvärmecentral	2009	
Asfaltering/nya motorvärmare	2005	
Ombyggnad gemensamhetsel	2004	
Uppgradering av kabel-TV	2003	
Anläggning av pergola	2002	
Byte av lägenhetsdörrar	2002	
Installation bredband	2001	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städning	Totalstäd AB

### Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
Gemensamt bredband	Bredbandsbolaget	Samtliga lägenheter är uppkopplade.
Kabel-TV	ComHem	Erbjuder även telefoni och bredband.

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st. Av dessa har 7 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st, under året har 9 st utträden skett och 9 st inträden skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 62 st.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	584	584	584	584	572
Lån/kvm totalyta	2 589	729	772	815	853
Genomsnittsränta (%)	0,7	1,7	1,9	2,5	3,4
Nettoomsättning (tkr)	2 206	2 209	2 212	2 230	2 176
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-340	218	378	-44	177
Soliditet (%)	15	44	38	35	34
Kassalikviditet (%)	208	281	181	269	191

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 645 021	206 249	218 441	2 321 266
Avsättning till yttre fond			160 000	-160 000		0
Uttag ur yttre fond			-108 547	108 547		0
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				218 441	-218 441	0
Årets resultat					-340 416	-340 416
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>251 045</b>	<b>510</b>	<b>1 696 474</b>	<b>373 237</b>	<b>-340 416</b>	<b>1 980 850</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	373 237
årets förlust	-340 416
	<b>32 821</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-326 548
i ny räkning överföres	199 369
	<b>32 821</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017/2018	2016/2017
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 206 078	2 208 733
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 206 078</b>	<b>2 208 733</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 738 308	-1 340 666
Övriga externa kostnader		-280 440	-200 472
Personalkostnader	4	-90 537	-61 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 346	-344 725
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 483 631</b>	<b>-1 946 986</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-277 653</b>	<b>261 747</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	108
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-62 863	-43 414
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 863</b>	<b>-43 306</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-340 416</b>	<b>218 441</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-340 416</b>	<b>218 441</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-340 416</b>	<b>218 441</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-06-30	2017-06-30
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 585 557	3 942 793
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	29 091	15 138
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	5 013 317	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 627 965</b>	<b>3 957 931</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 627 965</b>	<b>3 957 931</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 812	3 166
Övriga fordringar		62 977	25 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 576	109 922
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>200 365</b>	<b>138 943</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 995 203	1 122 633
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 995 203</b>	<b>1 122 633</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 195 568</b>	<b>1 261 576</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 823 533</b>	<b>5 219 507</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-06-30	2017-06-30
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 045	251 045
Upplåtelseavgifter		510	510
Fond för yttre underhåll		1 696 474	1 645 021
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 948 029</b>	<b>1 896 576</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		373 237	206 249
Årets resultat		-340 416	218 441
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>32 821</b>	<b>424 690</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 980 850</b>	<b>2 321 266</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 922 228	2 448 532
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 922 228</b>	<b>2 448 532</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	322 304	154 304
Leverantörsskulder		1 279 934	31 429
Övriga skulder		41 671	28 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 546	235 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 920 455</b>	<b>449 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 823 533</b>	<b>5 219 507</b>

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-30 år. Maskiner skrivs av på fem år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter bostäder	1 948 172	1 948 172
Hyror lokaler	21 708	26 056
Hyror garage och parkeringsplatser	73 130	75 550
Debiterade elavgifter	92 142	95 949
Debiterade avgifter för bredband	51 264	51 264
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 728	7 096
Övriga debiterade avgifter	5 933	4 646
	<b>2 206 078</b>	<b>2 208 733</b>

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017/2018	2016/2017
Fastighetskostnader	149 589	149 677
Reparationer	143 250	101 266
Planerat underhåll	326 586	108 547
Elavgifter	164 126	157 178
Fjärrvärme	322 050	310 792
Vatten och Avlopp	164 931	161 059
Sophantering	71 783	63 064
Snöröjning/Sandning	159 261	61 670
Kabel-TV	46 040	45 197
Bredband	73 527	55 236
Förbrukningsmaterial	7 113	15 608
Försäkring fastighet	52 424	51 235
Fastighetsavgift	57 628	60 137
	<b>1 738 308</b>	<b>1 340 666</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft någon anställd under räkenskapsåret.

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	10 103 384	9 825 384
Inköp		278 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 103 384</b>	<b>10 103 384</b>
Ingående avskrivningar	-6 160 592	-5 828 841
Årets avskrivningar	-357 236	-331 751
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 517 828</b>	<b>-6 160 592</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 585 556</b>	<b>3 942 792</b>
<b>TAXERINGSVÄRDEN</b>		
Byggnader	14 214 000	14 214 000
Mark	3 656 000	3 656 000
	<b>17 870 000</b>	<b>17 870 000</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	64 870	64 870
Inköp	31 063	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 933</b>	<b>64 870</b>
Ingående avskrivningar	-49 732	-36 758
Årets avskrivningar	-17 110	-12 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-66 842</b>	<b>-49 732</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 091</b>	<b>15 138</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	5 013 317	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 013 317</b>	<b>0</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Nordea Hypotek AB	2,05	2019-06-19	676 250	701 250
Stadshypotek AB	1,15	2020-10-30	947 000	991 000
Stadshypotek AB	1,25	3 månader	477 302	494 606
Stadshypotek AB	1,25	2018-10-30	343 980	415 980
Stadshypotek AB	1,10	2021-03-01	6 800 000	0
			<b>9 244 532</b>	<b>2 602 836</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			322 304	154 304

Den del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 7 633 012 kr.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	9 898 600	6 948 000
	<b>9 898 600</b>	<b>6 948 000</b>

Sundsvall den 20/09 2018


  
Anders Sandström  
Ordförande

  
Christina Sandström  
Ledamot

  
Lena Mörtsjö  
Ledamot

  
Lennart Åkergren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/9 2018

  
Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor  
ess2 redovisning & revision AB



## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberga  
Org.nr. 789200-1228

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

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 30 juni 2018 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 "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 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***

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. Risker 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
- 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 Östberga för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 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:

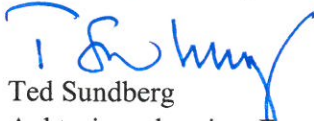
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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.

Sundsvall den 26 september 2018



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor Far



EGNA NOTERINGAR

A series of 20 horizontal dashed lines for writing notes.

## KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Heffnersvägen 32

Telefon 060-12 95 30

[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)