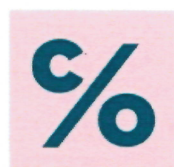


Årsredovisning 2017-2018

för
Brf Lindsberg nr 2



EKONOMISK
FÖRVALTNING
I UPPSALA

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Lindsberg 2

717600-3478

Räkenskapsåret
2017-09-01 - 2018-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Likviditetsanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindsberg 2, 717600-3478 får härmed avge årsredovisning för 2017-09-01 - 2018-08-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Eriksberg 7:2.

Föreningens byggnader utgörs av två trevåningshus med 54 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 46 st parkeringsplatser varav 8 carport, 8 med motorvärmare och 5 garage som i första hand hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 717 kvm, lokalytan uppgår till 204 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
6 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1946.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Balkonger omgjutna	1982
Taket omlagt	1987
Vindsgolv tilläggsisolerade	1987
Trapphus målade	1987
Elrenovering (100%)	1993-94
Balkonger renoverade (ny plåt)	1999
Fönster renoverade	2000
Stamrenovering	2000
Fasaden renov. o. målad	2000
Nya säkerhetsdörrar	2005
Ventilationskanaler rengjorda	2008
Eldstäder o. rökgångar besiktigade	2008
Asfaltering	2010

Spolning av köksstammar	2010
Nytt låssystem	2012
Injustering av värmen	2012
Spolning av horisontella avloppsstammar	2012
OVK besiktning	2012
Ventilationskanaler rengjorda	2012
Eldstäder o rökgångar besiktigade	2012
Nya tätlistor runt fönstren	2013
Renovering av värmesystem och VVC	2016
Sanering av org. mtrl i kryppgrund, hus 13	2016
Eldstäder och rökgångar besiktigade	2016
Relining av horisontella avloppsstammar	2018
Iloq nyckelsystem installerat	2018
Renovering av kontorslokal 101	2018

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inkl. fastighetsskötsel har utförts av Sommarro Fastighetstjänst AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB (tidigare Azets Insight AB).

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-28.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Antal andrahandsuthyrningar har varit 5 st under året.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB (tidigare Azets Insight AB).

Antal överlåtelse har varit 4 stycken under året.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2018-01-31) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Staffan Thore	ordförande
Monika Johansson	kassör
Johan Adriansson	sekreterare
Per Enar Andersson	suppleant
Giovanni Pineda	suppleant
Charlotte Ihrfors	suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

BDO revisionsbyrå
Intern revisor: Åsa Bjellman

Valberedning

Per Enar Andersson & Agneta Fredriksson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017/2018.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 337 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning. Budgeten visar ett resultat på 0 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB (tidigare Azets Insight AB).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har relining av de horisontella stammarna under källargolvet utförts och ett lloq nyckelsystem har installerats. Renovering av kontorslokal 101 har utförts i samband med byte av hyresgäst.

Medlemsinformation

	2018-08-31	2017-08-31
Vid räkenskapsårets början	79	79
Tillkommande medlemmar	6	8
Avgående medlemmar	-4	-8
Summa	81	79

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

CH

Flerårsöversikt

	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31	2015-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 874	1 882	1 890	1 887
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 329	-113	192	295
Soliditet, %	12	29	28	26
Kassalikviditet, %	202	194	266	254
Underhållsfond, tkr	1 434	1 750	1 560	1 360
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 231	1 813	2 034	2 103
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	652	652	652	652
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	1,98	2,26	2,70

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	110 700	1 749 756	429 170	-112 543	2 177 082
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		111 400		-111 400	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-427 500	427 500		
Balanseras i ny räkning			-223 943	223 943	
Årets resultat				-1 328 886	-1 328 886
Belopp vid årets utgång	110 700	1 433 656	632 727	-1 328 886	848 196

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	632 727
årets resultat	-1 328 887
Totalt	-696 160
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-1 433 655
reserveras till fond för yttre underhåll	111 400
i ny räkning överförs	626 095
Totalt	-696 160

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 874 327	1 883 621
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 874 327	1 883 621
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 736 234	-1 527 083
Övriga externa kostnader		-129 907	-105 492
Personalkostnader	4	-52 942	-50 893
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-209 383	-209 383
Summa rörelsekostnad		-3 128 466	-1 892 851
Rörelseresultat		-1 254 139	-9 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 747	-103 408
Summa finansiella poster		-74 747	-103 313
Resultat efter finansiella poster		-1 328 886	-112 543
Resultat före skatt		-1 328 886	-112 543
Årets resultat		-1 328 886	-112 543

27

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 201 851	6 406 171
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	5 063
Summa materiella anläggningstillgångar		6 201 851	6 411 234
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 205 351	6 414 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-4 888	260
Övriga fordringar		34 204	34 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 865	52 162
Summa kortfristiga fordringar		92 181	86 839
Kassa och bank			
Kassa och bank		922 642	907 661
Summa Kassa och bank		922 642	907 661
Summa omsättningstillgångar		1 014 823	994 500
SUMMA TILLGÅNGAR		7 220 174	7 409 234

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 700	110 700
Fond för yttre underhåll		1 433 656	1 749 756
Summa bundet eget kapital		1 544 356	1 860 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		632 727	429 170
Årets resultat		-1 328 886	-112 543
Summa fritt eget kapital		-696 159	316 627
Summa eget kapital		848 197	2 177 083
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 870 668	4 718 266
Summa långfristiga skulder		5 870 668	4 718 266
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		190 627	208 124
Leverantörsskulder		38 361	49 157
Övriga skulder		49 571	49 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 750	206 742
Summa kortfristiga skulder		501 309	513 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 220 174	7 409 234

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-1 254 139	-9 230
Erhållna räntor	-	95
Erlagda räntor	-74 747	-103 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	209 383	209 383
	<u>-1 119 503</u>	<u>96 840</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 119 503	96 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 342	-2 297
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	4 921	-107 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 119 924	-13 129
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 300 000	
Amortering av låneskulder	-165 095	-598 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 134 905	-598 644
Årets kassaflöde	14 981	-611 773
Likvida medel vid årets början	907 661	1 519 434
Likvida medel vid årets slut	922 642	907 661

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	111
Renovering	50
Stamrenovering	66
Säkerhetsdörrar	20
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Hyror	21 429	35 390
Hyror lokal, moms	2 798	-
Garage och p-platser	66 736	70 386
Årsavgifter	1 771 353	1 771 426
Andrahandsuthyrning	11 600	4 600
Kravavgift	300	300
Övriga intäkter	111	1 519
Summa	1 874 327	1 883 621

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetsskötsel	69 586	72 949
Städ	42 842	41 736
Övriga fastighetskostnader	14 768	24 843
Reparationer	219 319	84 517
Reparation byggnad	1 476 501	427 500
El	71 505	63 073
Fjärrvärme	487 119	476 926
Vatten	83 312	72 181
Sophämtning	48 790	44 926
Fastighetsförsäkring	50 563	48 172
Kabel-Tv	90 582	90 100
Fastighetsskatt	81 347	80 160
Summa	2 736 234	1 527 083

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Arvoden och andra ersättningar:	42 859	40 600
Totala löner och ersättningar	42 859	40 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 083	10 293
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	52 942	50 893

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 175 280	11 175 280
	11 175 280	11 175 280
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 769 109	-4 564 789
- Årets avskrivning enligt plan	-204 320	-204 320
	-4 973 429	-4 769 109
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 201 851	6 406 171

Taxeringsvärde	2018-08-31	2017-08-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	21 093 000	21 093 000
Taxeringsvärde mark:	16 022 000	16 022 000
	<u>37 115 000</u>	<u>37 115 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	36 200 000	36 200 000
Lokaler:	915 000	915 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	240 507	240 507
Utgående anskaffningsvärde	<u>240 507</u>	<u>240 507</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-235 444	-230 380
- Årets avskrivning enligt plan	-5 063	-5 064
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-240 507</u>	<u>-235 444</u>
Utgående redovisat värde	<u>-</u>	<u>5 063</u>

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2018-08-31	2017-08-31
Insats SBC/Bostadsrätterna	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i> 2018-08-31	<i>Lånets omsättnings- dag</i>	<i>Amorteringar år 18/19 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp</i> 2018-08-31	<i>Lånebelopp</i> 2017-08-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,56	2021-09-24	62 939	951 595	1 008 502
Swedbank	1,27	Rörligt	12 800	1 196 800	1 209 600
Swedbank	1,06	2020-05-25	26 000	1 293 500	-
Stadshypotek	1,30	Rörligt	62 620	1 476 762	1 539 382
Stadshypotek	1,70	2020-01-30	26 268	1 142 638	1 168 906
Totalt			<u>190 627</u>	<u>6 061 295</u>	<u>4 926 390</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	9 308 500	9 308 500
Summa ställda säkerheter	9 308 500	9 308 500

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Uppsala 2018-12-15



Staffan Thore



Monika Johansson



Johan Adriansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12-28



Ludwig Holmgren, BDO



Åsa Bjellman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2
Org.nr. 717600-3478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2 för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Lindsberg 2 för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

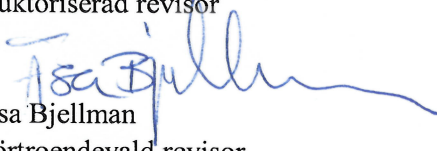
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den 28 december 2018



Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Åsa Bjellman
Förtroendevald revisor