

Brf Strandpromenaden Dalénum
Org nr 769628-5878

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Li^{dk}
FOS v M

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att den klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Annica Grimlund	Ordförande	2019
Lars Wolf	Ledamot	2019
Jan Sjöberg	Ledamot	2019
Rune Nilsson	Ledamot	2019
Filip Brännström	Ledamot	2019
Peggy Darenberg	Suppleant	2019
Anders Petersson	Suppleant	2019
Björn Nordeman	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. Därtill har föreningen hållit en extra föreningsstämma 2018-03-21 avseende det första beslutet, av två på varandra följande stämmor, att anta nya stadgar. Det andra beslutet togs på ordinarie föreningsstämma.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2018.

Styrelsens arbete och mål är att;

- Skapa en attraktiv bostadsrättsförening, med bra förvaltning och fullgott underhåll.
- Att genomföra efterfrågade investeringar i fastigheten.
- Ha en god och stabil ekonomi, bra finansiering etc. som innebär att avgiften kan hållas låg också till följd av att extra amorteringar kan göras.
- Att ha en god närmiljö och hög trivsel i föreningen.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Till valderedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Magnus Mühlenbock och Sten Bjurström.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp (91 000 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen av arvodet.

Föreningen är ägare till fastigheten Geodimetern 6 i Lidingö kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 49 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 772 m². Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser varav 49 i garage.

Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Geodimetern GA:3 tillsammans med kvarterets ägarlägenhetsfastigheter. Gemensamhetsanläggningen omfattar garage och förvaltas genom Dalénum Geometern Samfällighetsförening. Föreningens andel i anläggningen är 49/77-delar.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Geodimetern 5 (Brf Ängsparken Dalénum). Gemensamhetsanläggningen omfattar köryta för angöring.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende cykelrum till ägarlägenhetsfastigheterna till förmån för Geodimetern GA:3.

Gällande fastighetens underhållsbehov, så finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren, eftersom att fastigheten är nybyggd år 2015.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 669 kr/m².

Byggnaderna färdigställdes och har deklarerats som färdigställda år 2015. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

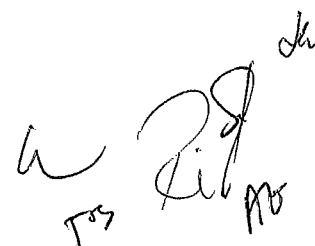
Under räkenskapsåret har fyra (tre) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning.

Under året har föreningen amorterat 1 339 218 kr (1 011 141 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 77 (79).

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: one on the left, one in the middle, and one on the right. The middle signature is the most prominent and appears to be 'Lilja'. There are also some initials and marks around the signatures, including '709' and 'AB'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under början av 2018 tillsammans med JM genomfört en garantibesiktning, varvid medlemmarna fick anmäla fel/brister i enkät, som sedan åtgärdades av JM. Föreningen hade stöd i en av föreningen anlita oberoende konsult i sitt arbete gentemot JM.

Föreningen har

- Genomfört investeringar i kortläsare (lås) och plexiglasskydd i garagekorridorer
- Tagit kostnader (Uh-fond) för målning i garagekorridorer (golv, vägg, dörr)
- Tagit kostnader (Uh-fond) för byte till LED belysning, vilket sänker driftskostnader
- Tagit kostnader för konsult vid garantibesiktning samt för filterbyten

Kostnader för mindre underhållsarbeten.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2019.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	3 831 988	3 822 418	3 099 308
Resultat efter finansiella poster	kr	-196 846	185 684	261 914
Soliditet	%	86	86	86
Likviditet	%	20	106	61
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	642	642	535
Låneskuld per totala kvm	kr	10 030	10 311	10 523
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	50	48	42
Bokfört värde på fastigheten per kvm	kr	74 672	74 926	75 064
Genomsnittlig skuldränta	%	1,04	1,06	1,07
Fastighetens belåningsgrad	%	13	14	14

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Jämförelseår 2016 avser tio månader (fr.o.m. avräkningsperioden) 2016-03-01--2016-12-31.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	138 003 000	169 997 000	119 300	142 614	185 684
Reservering till yttre fond			143 200	-143 200	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				185 684	-185 684
Årets resultat					<u>-196 846</u>
Belopp vid årets utgång	138 003 000	169 997 000	262 500	185 098	-196 846

Handwritten signatures and initials:
 a
 SS MS J
 H

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	185 098
Årets resultat	-196 846
	<hr/>
	-11 748

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	143 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-218 975
I ny räkning balanseras	64 027
	<hr/>
	-11 748

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas

Resultat enligt resultaträkning	-196 846
Dispositioner	75 775
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -121 071

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 186 725

Handwritten signatures and initials:
MB
F02
Ri
a g ok

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 831 988	3 822 418
Summa rörelseintäkter		3 831 988	3 822 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 255 175	-1 212 984
Periodiskt underhåll	5	-218 975	0
Övriga externa kostnader	6	-472 845	-394 590
Arvoden och personalkostnader	7	-154 389	-103 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 425 376	-1 400 850
Summa rörelsekostnader		-3 526 760	-3 111 705
Rörelseresultat		305 228	710 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	775	1 118
Räntekostnader		-502 849	-526 147
Summa finansiella poster		-502 074	-525 029
Resultat efter finansiella poster		-196 846	185 684
Årets resultat		-196 846	185 684
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-196 846	185 684
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		218 975	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-143 200	-143 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-121 071	42 484

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including what appears to be 'RS', 'u.g. de', and 'Re'.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

1, 2

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

356 333 371

357 546 526

Inventarier, verktyg och installationer

10

33 034

0

Summa materiella anläggningstillgångar

356 366 405

357 546 526

Summa anläggningstillgångar

356 366 405

357 546 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11

61 473

56 802

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

108 032

118 661

Klientmedel i SHB

279 540

628 891

Summa kortfristiga fordringar

449 045

804 354

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

5 267

Summa kassa och bank

0

5 267

Summa omsättningstillgångar

449 045

809 621

Summa tillgångar

356 815 450

358 356 147

Handwritten signatures and initials, including "a. S. J." and "Re".

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		308 000 000	308 000 000
Fond för yttre underhåll		262 500	119 300
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		308 262 500	308 119 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		185 098	142 614
Årets resultat		-196 846	185 684
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-11 748	328 298
Summa eget kapital		308 250 752	308 447 598
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	46 524 273	49 172 210
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		46 524 273	49 172 210
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 341 012	32 293
Leverantörsskulder		171 933	143 973
Skatteskulder		3 588	21 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		523 892	538 578
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 040 425	736 339
 Summa eget kapital och skulder		 356 815 450	 358 356 147

Mr
Re
AB
P. H.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Passersystem	10 år	(t.o.m. år 2026)
Dörrautomatiker	10 år	(t.o.m. år 2026)
Kortläsare	10 år	(t.o.m. år 2027)
Plexiglas i entréer	10 år	(t.o.m. år 2027)
Kabelstege	10 år	(t.o.m. år 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

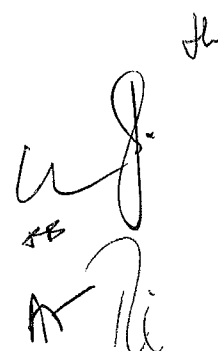
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har påbörjat uppföljning av fastighetsskötselavtalet med JM. Bl.a har diskuterats hur bevattningen av gräsmattan specifikt skall läggas upp kommande år.

Dessutom studeras möjligheter för laddning av elbilar (några platser i garaget), men f.n avvaktar vi bidragsmöjligheten, som i dagsläget inte är på plats.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 064 896	3 064 896
Hyror parkering	588 000	588 000
Vattenavgifter	59 216	58 062
Övriga hyresintäkter	15 950	20 100
Kabel-TV avgifter	129 360	129 360
Övriga intäkter	0	1 000
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 857 422	3 861 418
Hyresförluster vakanser parkering	-25 434	-39 000
Summa nettoomsättning	<u>3 831 988</u>	<u>3 822 418</u>

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	308 894	348 556
Reparationer, löpande underhåll	150 017	83 338
Elavgifter	145 158	132 672
Uppvärmning	236 764	228 645
Vatten och avlopp	75 204	61 124
Renhållning	89 789	90 981
Försäkringar	43 390	42 332
Kabel-TV/Internet	141 403	136 510
Övriga fastighetskostnader	21 566	45 836
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 990	42 990
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 255 175</u>	<u>1 212 984</u>

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the letters 'u', 'ki', and 'sk'.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Målningsarbeten	117 985	0
LED-belysning	100 990	0
Summa periodiskt underhåll	<u>218 975</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Hyra av lokal	179 340	179 340
Övriga hyreskostnader	126	126
Förbrukningsinventarier	6 288	44 968
Kommunikation	3 706	5 608
Porto	720	0
Revision	14 000	25 000
Föreningsmöten	46 668	27 589
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 250	75 000
Övriga förvaltningskostnader	18 278	5 989
Konsultarvoden	114 966	14 250
Övriga externa tjänster	21 901	6 204
Medlems- och föreningsavgifter	10 602	10 517
Summa övriga externa kostnader	<u>472 845</u>	<u>394 591</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	120 895	81 844
Sociala kostnader	33 494	21 437
Summa arvoden, personalkostnader	<u>154 389</u>	<u>103 281</u>

En justering har gjorts i periodiseringen så att kostnaden för beslutet om arvodet tas det år beslutet tas på ordinarie föreningsstämma; av 120 895 kr avser 89 595 kr räkenskapsår 2018 och 31 300 kr räkenskapsår 2017.

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	698	1 089
Övriga ränteintäkter	77	29
Summa finansiella intäkter	<u>775</u>	<u>1 118</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159 936 258	159 193 920
Inköp/Aktiveringar (kortläsare och plexiglas entréer)	208 550	742 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 144 808	159 936 258
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 395 812	-994 962
Årets avskrivningar	-1 421 705	-1 400 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 817 517	-2 395 812
Utgående planenligt värde	<u>156 327 291</u>	<u>157 540 446</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	200 006 080	200 006 080
Utgående planenligt värde	200 006 080	200 006 080
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>356 333 371</u>	<u>357 546 526</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 299 000	89 299 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	<u>127 299 000</u>	<u>127 299 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	4 299 000	4 299 000
	<u>127 299 000</u>	<u>127 299 000</u>

ku
763
J. Sh
lu

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets anskaffningar (kabelstege)	36 705	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 705	0
Årets avskrivningar	-3 671	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 671	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>33 034</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fordran Entreprenör	31 983	31 983
Övriga fordringar	29 490	24 819
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>61 473</u>	<u>56 802</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,75	3-månaders	3 118 074
SE-Banken Bolån	0,75	3-månaders	5 116 927
SE-Banken Bolån	0,74	3-månaders	10 233 854
SE-Banken Bolån	1,04	2019-03-28	10 233 854
SE-Banken Bolån	1,27	2020-03-28	10 233 854
SE-Banken Bolån	1,54	2021-03-28	8 928 722
Summa:			47 865 285
Avgår kortfristig del			-1 341 012
Summa skulder till kreditinstitut			46 524 273
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			41 160 225

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Lidingö
Västerås 2019-03-28

Annica Grimlund

Annica Grimlund
Ordförande

Rune Nilsson

Rune Nilsson

Filip Brännström

Filip Brännström

Lars Wolf

Lars Wolf

Jan Sjöberg

Jan Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Strandpromenaden Dalénum, org.nr 769628-5878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden Dalénum för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. K2 - Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden Dalénum för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedomning 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 bedoma 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 bedoma 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 5 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor