

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Lindöporten 2 i Norrköping

Org.nr 769628-0465

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

föreningens 4:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Trossen 6 i Norrköpings kommun med adress Aktergatan 8. Husen färdigställdes år 2016 och innehåller 35 bostäder om 2 713 m², 13 garageplatser och 28 parkeringsplatser. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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

Samtliga garageplatser hyrs av Lindöporten 1 AB.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	2 rum och kök
15 st.	3 rum och kök
12 st.	4 rum och kök

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 november 2016.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018 och extra föreningsstämma hölls den 5 december 2018.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Mårten Åman	Ordförande	i tur att avgå
Eva Hellstrand	Vice ordförande	i tur att avgå
Annika Götestrand	Sekreterare	i tur att avgå
Barbro Karlsson-Skärlund	Ledamot	
Ulf Tärning	Ledamot	
Michael Lannersund	Suppleant	i tur att avgå
Teddy Larsen	Suppleant	i tur att avgå
Monika Svensson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är ledamöterna Mårten Åman, Eva Hellstrand, Annika Götestrand, Barbro Karlsson-Skärlund och Ulf Tärning, två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Christina Cederlöf, BoRevision AB samt revisorssuppleant Joakim Häll, BoRevision AB.

Valberedningen har varit Lennart Karlsson och Monika Tärning.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB BoService	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Telia Sverige AB	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den sedvanliga årsstämman hölls i BSS lokalen den 24 maj 2018, med stor uppslutning av medlemmar.

En inlämnad motion avseende Solkraftverk presenterades av Ulf Tärning, där samtliga i föreningen röstade för en fortsatt förstudie av projektet.

Hökerums 2-års besiktning genomfördes den 1 juni 2018 av samtliga 35 lägenheter och allmänna utrymmen såsom garage, trädgård och pool m.m. Alla anmärkningar noterades av Hökerum, och efterbesiktning skedde den 2 oktober av de hittills utförda åtgärderna.

Hösten präglades av hårt och intensivt arbete med investeringsprojektet solkraftverk.

Styrelsen har träffat fyra olika solcellsleverantörer:

PPAM Solkraft, Lundgrens El, Eon och Svea Solar. Företagspresentationer, offerter och dokumentation har lämnats från samtliga företag.

Styrelsen har även träffat HSB Östra som presenterade IMD, Individuell el mätning och debitering som installeras parallellt med solcellerna.

På extra föreningsstämman den 5 december 2018 röstade samtliga medlemmar för investering i Solkraftverk med PPAM, samt IMD från HSB Östra.

Styrelsen har även under hösten fokuserat på att minska föreningens kostnader i de allmänna utrymmena genom att:

- **Belysning:** omställning av rörelsesensorerna av takbelysning i trapphus, lägenhetsförråd och garage.
- **Hiss:** omprogrammering av hissens åkturer. Inga obefogade resor till källarplan längre, utan hissen stannar på det våningsplan man lämnar den på.
- **Minimera funktionsstopp av hiss:** torkmatta i entrén och mindre storlek på vintergrus.
- **Garage:** värmen är sänkt från 18 till 15 grader. *cc*

- **Fjärrvärme:** optimering av temperaturinställningar av Eon.

En garantiåtgärd har utförts vid garagen för att förhindra läckage mot lägenhetsförråden, med tätning av silikon fog mellan golv och vägg.

För övrigt så har styrelsen inköpt en hjärtstartare som är monterad på våningsplan 1.

Under föregående verksamhetsår har styrelsen fått godkänt av Byggnadsnämnden för 100 % inglasning av balkonger. Med en faktabaserad skrivelse till Byggnadsnämnden har ca 13 lägenheter fått godkänt för hel inglasning, som en så kallad "mindre avvikelse" från gällande detaljplan.

För kommande verksamhetsår kommer kvartal 1 och 2 vara stort fokus på byggnation/installation av 128 solpaneler på taket. Energitillskott till föreningen är beräknat till ca 36.000 kWh/år. Beräknad produktionsstart juli-augusti 2019. Kostnaden för projektet är beräknat till drygt 734 tkr inkl. moms och kommer att finansieras till fullo med eget kapital. Ansökan om energibidrag är gjord till Länsstyrelsen.

Projektet IMD, Individuell mätning och debitering, innebär ett gemensamt elabonnemang för mätning av respektive lägenhet och allmänna utrymmen. Systemet kräver helt nya elmätare från Eon. Projektet kommer att starta i mars 2019 och beräknas vara klart månadsskiftet maj/juni 2019.

Kostnaden för projektet är beräknat till drygt 207 tkr inkl. moms och kommer att finansieras till fullo med eget kapital.

Med solpaneler och IMD beräknas elkostnaden totalt i föreningen att reduceras med ca 30 %.

Pågående utredning sker även hur kostnaderna ska delas framöver mellan Lindöporten 1 och 2, för omkostnaderna av poolen med vatten, el och fjärrvärmeförbrukning.

I samband med att ett lån ska omsättas i mars 2019, så har styrelsen beslutat att flytta lånet från Swedbank till Handelsbanken.

Föreningen har idag ingen underhållsplan. Styrelsen planerar anta en underhållsplan innan den 5-åriga garantitiden löpt ut. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens beslut om fondering och ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgifterna är oförändrade sedan start och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 605 kr/m² exkl. hushållsel.

Den för år 2019 upprättade budgeten visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2019.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56 (56). För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 880	1 873	1 548
Årsavgifter bostäder, tkr	1 642	1 645	1 232
Resultat efter finansiella poster, tkr	-129	140	235
Balansomslutning, tkr	101 760	102 017	102 140
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	605	605	605
Driftskostnad, kr/kvm *	379	273	207
Ränta, kr/kvm	133	135	102
Lån, kr/kvm	10 726	10 835	10 945
Fond för yttre underhåll, tkr	246	164	0
Likviditet %	211 %	209 %	144 %
Soliditet %	71 %	71 %	71 %

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

2016 avser del av år.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder, exkl. låneomsättning.

Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0.

I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser					Totalt
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	71 830 000	0	164 000	70 670	140 387	72 205 057
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				140 387	-140 387	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			82 000	-82 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-128 833	-128 833
Belopp vid årets utgång	71 830 000	0	246 000	129 057	-128 833	72 076 224


Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	129 057
Årets resultat	<u>-128 833</u>
Summa till stämmans förfogande	224

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	224
-----------------------------------	-----

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



MSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 879 866	1 873 215
Övriga rörelseintäkter	3	14 696	8 512
Summa rörelseintäkter		1 894 562	1 881 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-847 280	-561 325
Övriga externa kostnader	5	-132 868	-109 426
Personalkostnader och arvoden	6	-49 104	-71 153
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-632 092	-632 092
Summa rörelsekostnader		-1 661 344	-1 373 996
Rörelseresultat		233 218	507 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 050	-367 440
Summa finansiella poster		-362 050	-367 344
Resultat efter finansiella poster		-128 833	140 387
Årets resultat		-128 833	140 387

00



HSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	99 833 878	100 465 969
Summa materiella anläggningstillgångar		99 833 878	100 465 969
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	61 004	61 004
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 004	61 004
Summa anläggningstillgångar		99 894 882	100 526 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 120
Övriga fordringar		0	5 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 192	14 791
Summa kortfristiga fordringar		19 192	21 184
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 846 104	1 469 222
Summa kassa och bank		1 846 104	1 469 222
Summa omsättningstillgångar		1 865 296	1 490 406
SUMMA TILLGÅNGAR		101 760 178	102 017 380



HSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 830 000	71 830 000
Fond för yttre underhåll		246 000	164 000
Summa bundet eget kapital		72 076 000	71 994 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		129 057	70 670
Årets resultat		-128 833	140 387
Summa fritt eget kapital		224	211 057
Summa eget kapital		72 076 224	72 205 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	19 201 659	29 099 060
Summa långfristiga skulder		19 201 659	29 099 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 897 401	297 396
Leverantörsskulder		50 311	32 752
Aktuella skatteskulder		9 440	86 696
Övriga skulder	12	19 179	39 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	505 963	256 542
Summa kortfristiga skulder		10 482 295	713 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 760 178	102 017 380

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 98 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens ekonomisk plan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 tkr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 36 176 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2018

2017

Årsavgifter	1 642 440	1 645 370
Hyrer	142 296	123 936
Hysesbortfall	-8 900	-4 200
Intäkter Kabel-TV	96 180	96 409
Övernattningsrum	7 850	11 700
Summa nettoomsättning	1 879 866	1 873 215

3 Övriga rörelseintäkter

2018

2017

Återbäring Länsförsäkringar	3 583	0
Överlåtelseavgift	9 748	4 480
Pantförskrivningsavgift	1 365	4 032
Övriga rörelseintäkter	14 696	8 512

4 Driftskostnader	2018	2017
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	3 255
Löpande underhåll	42 153	28 478
Elavgifter	95 606	90 782
Uppvärmningsavgifter	192 672	146 410
Vatten och avlopp	216 212	41 963
Sophämtning	28 010	28 044
Försäkringar	28 071	23 451
Kabel-tv	96 372	96 327
Fastighetsskötsel	110 637	87 896
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	4 720	4 720
Övriga kostnader	32 827	10 000
Summa driftskostnader	847 280	561 325

(Ökad kostnad för vatten beror på felaktig preliminär debitering)

5 Övriga externa kostnader	2018	2017
Revisionsarvoden	16 900	13 850
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	55 588	54 150
Övriga förvaltningskostnader	7 595	9 491
Konsultarvoden	26 000	5 876
Möteskostnader	8 550	9 277
Överlåtelseavgift	11 113	7 388
Inkasso	603	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 538	0
Medlemsaktiviteter	4 980	9 395
Summa övriga externa kostnader	132 868	109 426

6 Personalkostnader och arvoden	2018	2017
Arvode styrelse	36 300	48 900
Övriga arvoden	2 047	6 285
Kostnadsersättningar	185	0
Sociala avgifter	10 572	15 968
Summa personalkostnader och arvoden	49 104	71 153

Föreningen har ingen anställd personal. *cc*



HSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

7 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 210 029	63 210 029
Ingående anskaffningsvärde mark	38 362 971	38 362 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 573 000	101 573 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 107 031	-474 939
Årets avskrivningar	-632 092	-632 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 739 122	-1 107 031

Utgående redovisat värde 99 833 878 100 465 969

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	472 000	472 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	4 069 000	4 069 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde 27 341 000 27 341 000

Fastighetsbeteckning Trossen 6

8 Andelar i intresseföretag 2018-12-31 2017-12-31

Lindöporten 1 AB, 556961-0602	61 004	61 004
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	61 004	61 004

9 Kassa och bank 2018-12-31 2017-12-31

Swedbank	19 668	11 818
Swedbank	1 826 436	1 457 404
Summa kassa och bank	1 846 104	1 469 222

re



MSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

10 Skulder till kreditinstitut			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Swedbank	1,17	2019-03-25	9 699 337	9 798 669
Swedbank	1,62	2021-03-25	9 699 336	9 798 668
Stadshypotek	0,91	2020-03-30	9 700 387	9 799 119
			29 099 060	29 396 456
Nästa års amortering beräknas uppgå till			297 396	297 396
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			9 600 005	0
Långfristig skulder exklusive kortfristig del			19 201 659	29 099 060
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 189 584	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			27 612 080	
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			29 843 000	29 843 000
Summa ställda säkerheter			29 843 000	29 843 000
11 Skulder till kreditinstitut			2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			297 396	297 396
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			9 600 005	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			9 897 401	297 396
12 Övriga skulder			2018-12-31	2017-12-31
Redovisningskonto för moms			0	11 214
Personalens källskatt			10 080	14 670
Lagstadgade sociala avgifter			9 081	13 993
Övriga kortfristiga skulder			18	0
Summa övriga kortfristiga skulder			19 179	39 877
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden			2 700	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			848	0
Upplupna räntekostnader			47 357	47 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			289 605	65 422
Förskottsbetalda hyror och avgifter			161 054	143 277
Avtalsplacerade betalningar			4 399	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			505 963	256 542

cc



HSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

Norrköping 24/4-19

Märten Åman

Eva Hellstrand

Barbro Karlsson Skärlund

Annika Götestrand

Ulf Tärning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-26

Christina Cederlöf
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindöporten 2 i Norrköping, org.nr. 769628-0465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindöporten 2 i Norrköping för år 2018.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

cc

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindöporten 2 i Norrköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro den 26/4 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB