

Bostadsrättsföreningen Herta
Org. nr 778000-1132

ÅRSREDOVISNING

2018

Styrelsen för Brf Herta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen omfattar

| | |
|--------------------------|----|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - tilläggsupplysningar | 9 |
| - underskrifter | 14 |

Om inte annat anges så redovisas alla belopp i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser motsvarande siffror för föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens verksamhet

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1992:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registerades år 1942. Nuvarande stadgar registrerades 2015. Föreningens säte är Västerås

Styrelsen hade, efter föreningsstämman den 8 maj 2018, följande sammansättning:
Sune Nilsson, ordförande (till extrastämma den 18 juni 2018 därefter Johan Liljeqvist)
Lars Pettersson, kassör
Caroline Andersson, sekreterare
Johan Liljeqvist, suppleant
Helena Åqvist, suppleant
Björn Sandberg, suppleant

Sune Nilsson begärde under året entledigande från styrelsen på grund av planerad flytt. Föreningen höll en extrastämma där Johan Liljeqvist valdes in som ordinarie ledamot i styrelsen.

Mats Christensson, MGC Revision, har under året varit föreningens externa revisor. Extern revisorssuppleant har under året varit Anders Bärzén, Grant Thornton.

Valberedningen består av Sven Borg (sammanställande), Krister Strömberg och Lena Nilsson.

Föreningen har under året omförhandlat gruppavtal för TV, bredband och telefoni. För TV har föreningen gruppavtal med Com Hem och för bredband och telefoni har föreningen gruppavtal med Telenor (tidigare Bredbandsbolaget).

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Dennis T&P, detta förlängdes under 2018 ytterligare ett år.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, en ekonomisk förening. Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av föreningen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herta 2 med tre hus som uppfördes år 1942. Totalt finns 35 st bostadsrättslägenheter och 1 st bostadsrättslokal. Fastigheternas adress är Biskopsgatan 6, 8 och 10. På tomten finns även 39 st parkeringsplatser, varav 26 st är försedda med motorvärmarruttag.

Fastigheten och byggnader är fullvärdesförsäkrad hos If. Självrisken vid skada är ett 1/2 prisbasbelopp. I försäkringen ingår även förvaltningsansvar. Försäkring för sanering av bostadsohyra finns hos Anicimex.

Total lägenhetsyta är 2433 kvadratmeter, bostadsrättslokalen är 72 kvadratmeter och tomtarealen är 3858 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten är 24 000 000 kr. Värdeår 1957. Av totalt taxeringsvärde avser 14 800 000 kr byggnadsvärde och 9 200 000 kr markvärde.

Alla föreningens lägenheter är upplåtna på balansdagen. Under året har fyra överlåtelser skett.

Föreningens bostadsrättslokal ägs av innehavaren likt bostadsrättslägenheterna. I lokalen drivs en frisörsalong.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under åren 1996 - 2005 genomfördes större underhållsåtgärder och ombyggnationer vad gäller fastigheten. Bland annat stambyten, fasadrenovering och takomläggning.

Under 2018 genomfördes målning av takfötter, rensning och tvätt av hängrännor samt byte av låssystem. Under året togs en ny energideklaration fram.

Utöver det planerade underhållet har reparationer gjorts av tvättmaskiner och torktummlaren i tvättstugan på 6B.

Underhåll och reparationer har tagits av årets resultat och helt utan belåning.

Styrelsen har under året uppdaterat föreningens medlemsregister och lägenhetsförteckning till ett nytt system är mer lätthanterligt och följer lagens krav. Styrelsen har även noggrant gått igenom och uppdaterat föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är nu inlagd i en mall från föreningen Bostadsrätterna. Styrelsen kommer fortsätta arbeta med underhållsplanen under 2019.

EKONOMISK UTVECKLING

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|------|------|------|------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1677 | 1680 | 1698 | 1693 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -114 | 77 | 147 | 191 |
| Soliditet (%) | 18,6 | 19,1 | 17,7 | 15,9 |

Föreningens årsavgifter, kostnader och lån per kvm bostadsrättsyta: (kr)

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------------|------|------|------|------|
| Årsavgifter | 595 | 593 | 595 | 595 |
| El och fjärrvärme | 162 | 162 | 156 | 147 |
| Vatten och avlopp | 21 | 19 | 19 | 16 |
| Reparation och underhåll | 245 | 150 | 132 | 125 |
| Avskrivningar | 93 | 93 | 93 | 93 |
| Räntekostnader | 51 | 62 | 72 | 79 |
| Lån | 2608 | 2669 | 2849 | 2985 |

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

| | <u>Bundet eget kapital</u> | | | <u>Fritt eget kapital</u> | |
|--|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | <u>Insats- kapital</u> | <u>Yttre fond</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Totalt eget kapital</u> |
| Ingående balans 2018-01-01 | 162 941 | 859 289 | 635 915 | 76 537 | 1 734 682 |
| Disposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | | |
| -Reservering yttre fond | | | -90 000 | | -90 000 |
| --enligt stadgarna | | 72 000 | | | 72 000 |
| --frivillig | | 18 000 | | | 18 000 |
| -lanspråkstagande yttre fond | | | | | |
| - Disposition av fg. års resultat | | | 76 537 | -76 537 | 0 |
| Årets resultat | | | | -114 291 | -114 291 |
| Belopp vid årets slut | 162 941 | 949 289 | 622 452 | -114 291 | 1 620 391 |

m
LP

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 622 452 |
| Årets resultat | -114 291 |
| Totalt | 508 161 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|---------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | -72 000 |
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar | -18 000 |
| Från föreningens fond för yttre underhåll återföres | <u>297500</u> |
| I ny räkning balanseras | 715 661 |

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2018 | 2017 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter | | 1 447 553 | 1 442 880 |
| Hysesintäkter | 2 | 88 673 | 88 827 |
| Avgifter | 3 | 137 632 | 148 259 |
| Övriga rörelseintäkter | | 12 399 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 686 257 | 1 679 966 |
| | | | |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -1 299 883 | -1 091 120 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -55 736 | -41 473 |
| Personalkostnader | 6 | -94 480 | -94 837 |
| Avskrivningar | 7 | -225 930 | -225 930 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 676 029 | -1 453 360 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 10 228 | 226 606 |
| | | | |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader | | -124 519 | -150 069 |
| Summa finansiella poster | | -124 519 | -150 069 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -114 291 | 76 537 |
| | | | |
| Årets resultat | | -114 291 | 76 537 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 6 783 928 | 7 009 858 |
| Maskiner och inventarier | | 0 | 0 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>6 783 928</u> | <u>7 009 858</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 1 320 045 | 1 320 045 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>1 320 045</u> | <u>1 320 045</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 103 973 | 8 329 903 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 9 | 354 351 | 292 103 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 88 504 | 72 389 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>442 855</u> | <u>364 492</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 141 560 | 360 660 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>141 560</u> | <u>360 660</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 584 415 | 725 152 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 688 388 | 9 055 055 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 162 941 | 162 941 |
| Fond för yttre underhåll | | 949 289 | 859 289 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>1 112 230</u> | <u>1 022 230</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 622 452 | 635 915 |
| Årets resultat | | -114 291 | 76 537 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>508 161</u> | <u>712 452</u> |
| Summa eget kapital | | <u>1 620 391</u> | <u>1 734 682</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 6 196 032 | 6 353 342 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>6 196 032</u> | <u>6 353 342</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | 151 484 | 142 068 |
| Leverantörsskulder | | 159 919 | 254 460 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 756 | 4 104 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda | 12 | 559 806 | 566 399 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>871 965</u> | <u>967 031</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 688 388 | 9 055 055 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Om inget annat anges är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av systematiskt över uppskattad nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Linjär avskrivning tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-----------------------|--------|
| Byggnad | 100 år |
| Fastighetsförbättring | 50 år |
| Dränering | 20 år |
| Renovering Portar | 50 år |
| Omläggning tak | 50 år |
| Utbyggnad balkonger | 50 år |

Not 2 Hyresintäkter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------|---------------|---------------|
| Lokaler | 8 400 | 8 400 |
| Parkeringsplatser | 80 273 | 80 427 |
| | <u>88 673</u> | <u>88 827</u> |

Not 3 Avgifter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------|----------------|----------------|
| Avgift Com Hem | 133 980 | 148 260 |
| Överlåtelseavgifter | 700 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 2 952 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | -1 |
| | <u>137 632</u> | <u>148 259</u> |

Not 4 Driftkostnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------|------------------|------------------|
| Renhållning | 48 014 | 50 563 |
| Elektricitet | 52 653 | 48 359 |
| Vatten | 51 078 | 46 609 |
| Värme | 341 310 | 345 925 |
| Lokaltillbehör | 0 | 2 800 |
| Fastighetsskötsel | 183 144 | 174 144 |
| Reparation fastighet | 115 417 | 191 782 |
| Periodiskt underhåll | 297 500 | 0 |
| Jouravtal | 11 087 | 10 800 |
| Fastighetsskatt/avgift | 46 025 | 44 380 |
| Kabel TV | 126 963 | 149 552 |
| Försäkringspremier | 26 692 | 26 206 |
| | <u>1 299 883</u> | <u>1 091 120</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Kreditförsäljningskostnader | 16 922 | 613 |
| Kontorsmaterial | 799 | 0 |
| Föreningsarvoden | 4 840 | 4 840 |
| Revisionsarvode | 20 000 | 21 875 |
| Bankkostnader | 3 522 | 3 485 |
| Tidningar, facklitteratur | 189 | 189 |
| Diverse Övriga Kostnader | 1 182 | 1 200 |
| Möteskostnader | 8 282 | 9 271 |
| | <u>55 736</u> | <u>41 473</u> |

Not 6 Personalkostnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 64 810 | 62 321 |
| Löner | 8 880 | 13 680 |
| Sociala kostnader | 20 790 | 18 836 |
| | <u>94 480</u> | <u>94 837</u> |

Not 7 Byggnader och mark

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden * | 11 712 012 | 11 712 012 |
| Årets förändringar | | |
| - inköp | 0 | 0 |
| - Försäljningar och uttrangeringar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>11 712 012</u> | <u>11 712 012</u> |
| Ingående avskrivningar | -4 702 154 | -4 476 224 |
| Årets förändringar | | |
| -Försäljningar och uttrangeringar | 0 | 0 |
| - Avskrivningar | -225 930 | -225 930 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-4 928 084</u> | <u>-4 702 154</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>6 783 928</u> | <u>7 009 858</u> |
| Taxeringsvärden: | | |
| Byggnader | 14 800 000 | 14 800 000 |
| Mark | 9 200 000 | 9 200 000 |
| Totalt | <u>24 000 000</u> | <u>24 000 000</u> |

* I byggnadens anskaffningsvärde ingår, utöver ursprungligt anskaffningsvärde:

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Fastighetsförbättringar 1996 | 4 692 737 | 4 692 737 |
| - Dränering 1997 | 1 110 000 | 1 110 000 |
| - Renovering av portar 2001 | 152 125 | 152 125 |
| - Omläggning av tak 2002 | 1 233 250 | 1 233 250 |
| - Utbyggnad av balkonger 2005 | 362 750 | 362 750 |

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående redovisat värde | 1 320 045 | 1 320 045 |
| Inköp/försäljning under året | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | <u>1 320 045</u> | <u>1 320 045</u> |
| Marknadsvärde | 1 338 517 | 1 344 034 |

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 657 | 657 |
| Skattefordran | 47 542 | 47 542 |
| Fastighetsavgift | 0 | -43 859 |
| Fordringar boende | <u>306 152</u> | <u>287 763</u> |
| | <u>354 351</u> | <u>292 103</u> |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Kabel-TV | 29 923 | 37 498 |
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 27 739 | 26 692 |
| Övriga poster | <u>30 842</u> | <u>8 199</u> |
| Summa | <u>88 504</u> | <u>72 389</u> |

Not 11 Långfristiga skulder

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut vilka förfaller till betalning: | | |
| - två till fem år efter balansdagen | 605 936 | 568 272 |
| -senare än fem år efter balansdagen | 5 590 096 | 5 785 272 |
| | <u>6 196 032</u> | <u>6 353 544</u> |

Specifikation av skulder till kreditinstitut:

| | Villkorsändringsdag | Ränta % | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|----------|---------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Swedbank | 2019-08-23 | 2,47 | 2 434 432 | 2 466 432 |
| Swedbank | 2021-06-23 | 1,55 | 1 797 338 | 1 890 182 |
| Swedbank | 2022-05-25 | 1,64 | 1 964 262 | 1 996 728 |
| | | | <u>6 196 032</u> | <u>6 353 342</u> |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda hyresavgifter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna styrelsearvoden | 62 321 | 62 321 |
| Upplupna sociala avgifter på arvoden | 18 836 | 18 836 |
| Upplupet revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| Fastighetsskatt/avgift | 43 859 | 43 691 |
| Övriga poster | 398 | 377 |
| Förutbetalda hyresavgifter | 414 392 | 421 174 |
| Summa | <u>559 806</u> | <u>566 399</u> |

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 456 000 | 10 456 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under de kommande åren är följande underhållsåtgärder planerade.

- Justering källartrapp i nr 6
- Justering källartrapp i nr 8
- Byte av värmepump
- Trädgårdsarbeten

Västerås den 8 april


Johan Liljeqvist
Styrelsens ordförande



Lars Pettersson
Kassör


Caroline Andersson
Sekreterare

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

9 april 2019.


Mats Christensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herta
Org.nr. 778000-1132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herta 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.

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. 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 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 Herta för år 2018 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Västerås den 9 april 2019

Mats Christensson

Auktoriserad revisor