

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Abdul-Aziz Jajo Jirgees	Ordförande	
Dewin Vuong Chi Nguyen	Ledamot	
Hanan Baalbaki	Ledamot	
Abdelkebir Ben Bouazza Chennagui	Ledamot	
Jenny Martina Hillevi Forsman	Ledamot	
John Hansen	Ledamot	
Belma Pejmanovic	Ledamot	
Kerstin Gabrielsson	Ledamot	avgick 2018-10-08
Magnus Ahlberg	Ledamot	avgick 2018-10-08

Knut Erik Lennart Eriksson	Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Viktor Bengtsson
Knut Erik Lennart Erikson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Öhlings PWC AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-05. Extra stämma med anledning av avhoppade styrelseledamöter.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-20. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-21. Extra stämma med anledning av stadgeändring & ombyggnation.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bergsjön 17:7	1984	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.

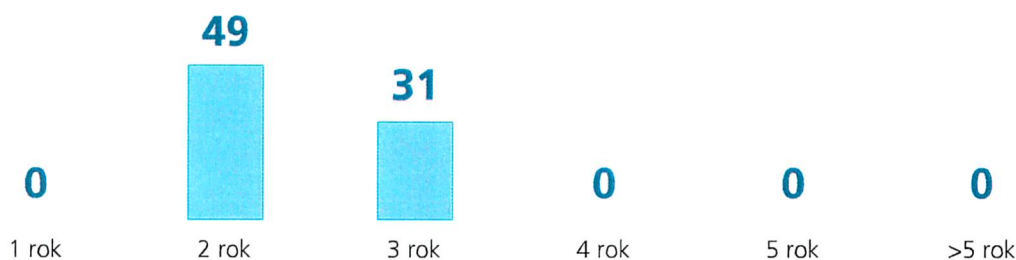
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 979 m², varav 6 057 m² utgör lägenhetsyta och 922 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
SDN Bergsjön - Dagverksamhet	106 m ²	2019-12-13
SDN Bergsjön - Hemtjänst personalrum	17 m ²	2019-12-13
SDN Bergsjön - Hemtjänst	100 m ²	2019-12-13
Frisering	35 m ²	2019-12-31
Motionsrum	20 m ²	2019-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
hantering av hushållssopor planeras	2018	Vi övergår från sopnedkast till moloker
Underhållsplan	2017 - 2018	styrelsen följer underhållsplan fram till 2042
Moloker	2017 - 2018	Beställning och planering av moloker gjordes 2017 slutförs under våren 2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	ca 20.000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	ca 25.000 kr
Röjning skogspartier	2019	ca 5.000 kr
2020/2035 Byte F/T till restaurang	2020	ca 80.000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	2022	ca 25.000 kr
Byte tvätt-, torkmaskiner 2-3 st	2022	ca 80.000 kr
Linjemarkering P-platser	2022	ca 10.000 kr
Byte stamledningar, avlopp	2023	ca 8.000.000 kr
Målning plåt på tak	2023	ca 30.000 kr
Omdaning utemiljö/planteringar etc.	2023	ca 100.000 kr
Trapphus renovering	2023	ca 320.000 kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

teknisk och ekonomisk förvaltning
via SBC



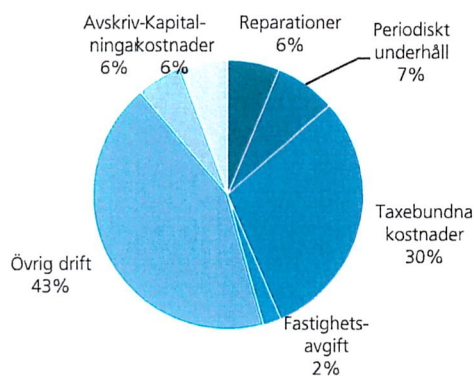
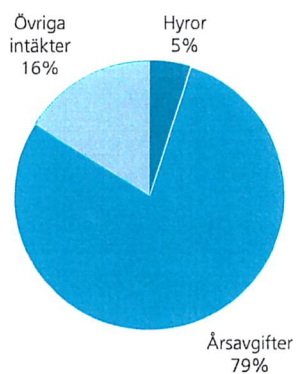
Föreningens ekonomi

Föreningen har i dagsläget inget flerårsbudget för långsiktighet. Från och med kommande verksamhetsår kommer styrelsen att inrätta en flerårsbudget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 111 261	5 452 683
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 160 287	6 173 757
Finansiella intäkter	172	11 705
Minskning kortfristiga fordringar	0	44 917
Ökning av kortfristiga skulder	155 575	0
	6 316 034	6 230 378
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 440 644	4 171 059
Finansiella kostnader	349 933	288 771
Ökning av kortfristiga fordringar	59 591	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	111 970
	5 850 168	4 571 801
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 577 128	7 111 261
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	465 867	1 658 578

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen gått från sopnedkast till moloker. Föreningen har också omvandlat tidigare gästparkeringar till permanenta parkeringar för boenden i föreningen.

Avtalet med städfirman Dynamic Work har sagts upp. Styrelsen kommer omförhandla, alternativt förhandla fram ett nytt avtal med en ny leverantör.

Föreningen kommer också att avsluta avtalet för internet & tv med Telia och övergår till en ny leverantör från och med 2019-10-22.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	805	802	805	805
Hyror/m ² hyresrättsyta	326	506	559	707
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 466	6 466	6 466	6 476
Elkostnad/m ² totalyta	90	79	77	96
Värmekostnad/m ² totalyta	112	118	129	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	41	50	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	41	27	52
Soliditet (%)	12	12	9	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	1 390	719	-669
Nettoomsättning (tkr)	5 980	6 075	6 070	6 145

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 057 m² bostäder och 922 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 129 616	0	0	1 129 616
Fond för yttre underhåll	1 459 098	557 064	-106 074	1 008 108
S:a bundet eget kapital	2 588 714	557 064	-106 074	2 137 724
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 639 961	-557 064	1 496 047	1 700 979
Årets resultat	34 224	34 224	-1 389 973	1 389 973
S:a fritt eget kapital	2 674 186	-522 840	106 074	3 090 951
S:a eget kapital	5 262 900	34 224	0	5 228 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 224
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 197 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-557 064
summa balanserat resultat	2 674 186

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

449 424
3 123 610

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 979 985	6 075 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 302	98 533
Summa rörelseintäkter		6 160 287	6 173 757
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 508 533	-2 913 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 650 225	-1 053 917
Personalkostnader	Not 6	-281 886	-203 210
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-335 658	-335 658
Summa rörelsekostnader		-5 776 302	-4 506 717
RÖRELSERESULTAT		383 985	1 667 039
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	11 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 933	-288 771
Summa finansiella poster		-349 761	-277 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 224	1 389 973
ÅRETS RESULTAT		34 224	1 389 973



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 593 687	37 929 345
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 593 687	37 929 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 593 887	37 929 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		447	1 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 700 861	7 335 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	161 276	0
Summa kortfristiga fordringar		7 862 584	7 337 126
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		436	436
Summa kassa och bank		436	436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 863 020	7 337 562
SUMMA TILLGÅNGAR		45 456 907	45 267 107

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 129 616	1 129 616
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 459 098	1 008 108
Summa bundet eget kapital		2 588 714	2 137 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 639 961	1 700 979
Årets resultat		34 224	1 389 973
Summa fritt eget kapital		2 674 186	3 090 951
SUMMA EGET KAPITAL		5 262 900	5 228 676
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	37 492 000	0
Summa långfristiga skulder		37 492 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 674 000	39 166 000
Leverantörsskulder		331 744	252 309
Övriga skulder		140 314	186 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	555 949	433 992
Summa kortfristiga skulder		2 702 006	40 038 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 456 907	45 267 107



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120år	120år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 873 000	4 860 587
Hyror lokaler momspliktiga	161 840	272 339
Hyror lokaler	6 000	2 244
Hyror parkering	132 800	126 750
Vattenintäkter	0	39 701
Kallvattenintäkter	46 532	36 425
Varmvattenintäkter	114 744	93 625
Värmeintäkter	643 544	643 544
Avgift andrahandsuthyrning	1 516	0
Öresutjämning	9	9
	5 979 985	6 075 224

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	51 092	114 662
Återbäring försäkringsbolag	12 410	0
Övriga intäkter	116 800	-16 129
	180 302	98 533



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	21 501	14 668
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 158
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 087	29 573
	Snöröjning/sandning	120 290	19 079
	Städning entreprenad	171 420	176 234
	Städning enligt beställning	15 818	16 327
	Hissbesiktning	12 580	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 047
	Garage	8 838	7 702
	Gård	1 255	2 492
	Serviceavtal	45 159	27 191
	Förbrukningsmateriel	7 524	20 843
	Teleport/hissanläggning	6 688	7 214
	Störningsjour och larm	0	19 996
	Brandskydd	0	6 745
		425 158	359 270
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 878	0
	Brf Lägenheter	0	12 384
	Lokaler	0	992
	Förskola	0	1 410
	Tvättstuga	11 509	7 032
	Sophantering/återvinning	41 893	2 019
	Entré/trapphus	1 960	13 809
	Lås	22 027	27 180
	VVS	85 159	7 141
	Värmeanläggning/undercentral	15 242	0
	Ventilation	60 880	6 938
	Elinstallationer	39 441	36 188
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 312	4 294
	Hiss	21 876	9 805
	Fasad	0	3 209
	Skador/klotter/skadegörelse	530	25 853
	Vattenskada	67 029	120 059
		378 735	278 314
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	27 178
	Lokaler	0	15 532
	Sophantering/återvinning	424 897	0
	VVS	0	63 365
	Hiss	24 527	0
		449 424	106 074
	Taxebundna kostnader		
	El	628 651	551 028
	Värme	783 161	821 854
	Vatten	264 742	285 903
	Sophämtning/renhållning	157 485	172 717
	Grovsopor	11 020	2 922
		1 845 060	1 834 424
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 253	86 296
	Tomträttsavgäld	178 180	112 148
	Bredband	5 372	6 549
		278 805	204 993
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 350	130 858



TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 508 533	2 913 933
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	6 403	4 287
	Medlemsinformation	0	498
	Tele- och datakommunikation	38 342	30 883
	Juridiska åtgärder	518 662	152 518
	Inkassering avgift/hyra	27 504	6 050
	Hysesförluster	120	1 091
	Revisionsarvode extern revisor	36 113	24 651
	Föreningskostnader	75 571	35 774
	Styrelseomkostnader	805	0
	Förvaltningsarvode	636 600	717 974
	Förvaltningsarvoden övriga	5 300	0
	Administration	9 082	11 090
	Konsultarvode	288 785	62 291
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 810
		1 650 225	1 053 917
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 000	82 425
	Löner	144 000	96 000
	Sociala kostnader	48 886	24 785
		281 886	203 210
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	335 658	335 658
		335 658	335 658



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 891 973	52 891 973
	Utgående anskaffningsvärde	52 891 973	52 891 973
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 962 628	-9 626 970
	Årets avskrivningar enligt plan	-335 658	-335 658
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 298 286	-9 962 628
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
	Utgående nedskrivning	-5 000 000	-5 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 593 687	37 929 345
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 499 000	35 499 000
	Taxeringsvärde mark	10 740 000	10 740 000
		46 239 000	46 239 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 800 000	43 800 000
	Lokaler	2 439 000	2 439 000
		46 239 000	46 239 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	190 646	190 646
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	190 646	190 646
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-190 646	-190 646
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-190 646	-190 646
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	35 372	134 691
	Skattekonto	61 079	60 179
	Skattefordran	7 855	9 615
	Momsavräkning	4 820	0
	Klientmedel hos SBC	6 050 265	5 584 398
	Placeringskonto hos SBC	1 526 427	1 526 427
	Fordringar	15 043	20 566
		7 700 861	7 335 876

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Värme och Vatten, brf Teleskopgatan	161 276	0
		161 276	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 008 108	1 282 929
	Reservering enligt stadgar	557 064	557 064
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-106 074	-831 885
	Vid årets slut	1 459 098	1 008 108

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,830 %	8 794 000	8 794 000	2020-01-24
	Swedbank	0,830 %	8 424 000	8 424 000	2020-01-24
	Swedbank	0,830 %	8 424 000	8 424 000	2020-01-24
	Swedbank	0,840 %	5 100 000	5 100 000	2020-01-24
	Swedbank	0,830 %	6 800 000	6 800 000	2020-01-24
	Swedbank	1,700 %	1 624 000	1 624 000	2019-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		39 166 000	39 166 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 674 000	-39 166 000	
			37 492 000	0	



Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 864 000	56 864 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	62 675	0
	Sociala avgifter	19 692	0
	Ränta	10 033	7 900
	Avgifter och hyror	463 549	426 092
		555 949	433 992

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under det kommande räkenskapsåret planeras en omfattande tillsyn och renovering av balkonger. Detta är budgeterat och finns enligt underhållsplanen som fastställts.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 08/04 2019

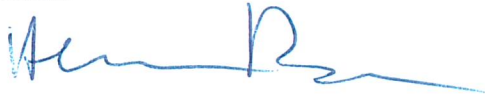
Abdul-Aziz Jajo Jirgees
Ordförande



Dewin Vuong Chi Nguyen
Ledamot



Hanan Baalbaki
Ledamot



Abdelkebir Ben Bouazza Chennagui
Ledamot



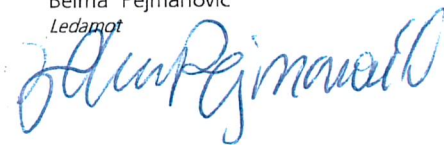
Jenny Martina Hillevi Forsman
Ledamot



John Hansen
Ledamot



Belma Pejmanovic
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2019



Viktor Bengtsson
Auktiserad revisor



Knut Erik Lennart Erikson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gerås, org.nr 716408-8457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gerås 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 för 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 min (vår) 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda 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 Gerås för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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.

Göteborg den 7 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Knut Erik Lennart Erikson
Förtroendevald revisor