

# **ÅRSREDOVISNING 2018**

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

### **TAVASTEN 1**

**769617-4718**

---

Brf Tavasten 1  
Org. Nr 769617-4718

## FÖRENINGEN

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tavasten 1, 769617-4718, avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari till och med den 31 december 2018.

### FÖRENINGENS FASTIGHETSINNEHAV

Föreningen består av två huskroppar samt en gård med grönområden bakom husen. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 3470 kvm fördelade enligt nedan:

11 st. 1 rum, kök, badrum  
18 st. 2 rum, kök, badrum  
13 st. 3 rum, kök, badrum  
12 st. 4 rum, kök, badrum

Av de 54 lägenheterna är 6 stycken upplåtna som hyresrädder.

### FASTIGHETSBETECKNING

Fastighetsbeteckningen är Stockholm Tavasten 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 4985 kvm.

### FÖRENINGENS LOKALER

Föreningen har källarförråd, cykel- och barnvagnsrum samt en föreningslokal.

Det finns även en stor tvättstugelokal innehållandes tre (3) separata

tvättstugor varav en (1) är en grovtvättstuga.

Föreningen har även 5 st. garage.

### FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa

### MEDLEMMAR OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSER

Antalet medlemmar var den 31 december 2018, 69 st.

Av föreningens 56 lägenheter har under året 7 st. lägenheter överlätts.

### FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens ordinarie stämma hölls den 17 maj 2018 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. I övrigt förmedlades information från styrelsen till stämman gällande pågående projekt i föreningen.

## STYRELSE & FÖRTROENDEVALDA

### STYRELSEN 2018-01-01–03-27

Anett Nysköld	Ordförande
Annika Gustafsson	Ledamot
Kristoffer Hådding	Ledamot
Kerstin Rickemo	Suppleant
Mikael Cernak	Suppleant
Ann-Katrine Brage	Suppleant

### STYRELSEN 2018-03-27–12-31

Anett Nysköld	Ordförande
Annika Gustafsson	Ledamot
Kerstin Rickemo	Ledamot
Mikael Cernak	Suppleant
Ann-Katrine Brage	Suppleant

### STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom och det stora projektet med lägenheterna för att säkerställa intäkter till föreningen. Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid många möten.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten där man hanterat och beslutat om viktiga frågor och uppföljning kring pågående projekt.

### INFORMATION

Styrelsen arbetar hela tiden med kommunikation och information och har haft som målsättning att fortlöpande informera boende inom föreningen. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut.

Fyra gånger om året är målet att skicka ut ett informationsblad till alla medlemmar och hyresgäster. Syftet är att involvera medlemmar i styrelsens arbete och informera om vad som är aktuellt.

Styrelsen har under året arbetat med föreningens hemsida, där man hela tiden försöker informera fortlöpande. Hemsidan innehåller även kontaktinformation till styrelse, förvaltning, Internetleverantör, kabel-TV leverantör, stadgar, ordningsregler och övrig information.

### VALBEREDNING

Anna Karinsdotter och Isabella Lundgren har av stämman fått i uppdrag att utgöra valberedningen fram till 2018-års ordinarie stämma.

### REVISORER

Ordinarie revisor har varit revisionsbyrån PWC.

## INRE & YTTRE ÅTGÄRDER

---

### UNDERHÅLL OCH STÖRRE INVESTERINGAR UNDER 2018

Det har under verksamhetstiden 2018 genomförts följande större underhåll.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

**Byggnation lägenheter** – Ytterligare 2 lägenheter återstår att bygga på Ibsengatan under 2019.

**Entréportar** – Byte av entréportar har upphandlats och byttes ut under 2018.

**Bergvärme** – Installation har gjorts för bergvärme under 2018, detta är något som fortfarande är ett aktivt projekt.

---

### VERKSAMHETSPLAN & UNDERHÅLLSPLAN – 5 ÅR FRAMÅT

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Styrelsen måste både ha ett kort och ett långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, stammar, fasader, fönster, husgrunder, mark med mera.

Brf Tavasten 1  
Org. Nr 769617-4718

## EKONOMI & LEVERANTÖRER

---

### EKONOMI

Styrelsen konstaterar att det i år blev ett positivt resultat före avskrivningar.

Vid årsskiftet återstår sex hyresrätter, dessa motsvarar med dagens lägenhetspriser cirka 20 miljoner av lånen. Inbetalningarna är tänkta att användas för amortering och underhåll av fastigheten.

### INTECKNINGAR

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 29 000 000 kronor

### MÅNADSAVGIFTERNA

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 518 kr per kvadratmeter, vilket vid en jämförelse med grannföreningar i Blackeberg kan anses relativt lågt. Avgifterna kommer dock att behöva ökas i takt med övriga kostnadsökningar i samhället.

### FÖRVALTNING

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel, markskötsel samt teknisk service av våra fastigheter.

Atermon har under 2018 skött städningen av våra fastigheter.

### TAXERINGSVÄRDE

Fastigheternas taxeringsvärd för 2018 är **38 929 000 kr**

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för ytter underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 504 000	7 064 653	840 000	-5 531 763	-606 016	47 270 874
Föregående års resultat:			-120 000	-486 016	606 016	0
Årets resultat					-872 104	-872 104
Belopp vid årets utgång	45 504 000	7 064 653	720 000	-6 017 779	-872 104	46 398 770

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 257 780
Årets resultat	<u>-872 104</u>
Återstår till stämmans förfogande	-7 129 884

Styrelsen förslår att medlen disponeras så:

Att avsättning till ytter fond görs enligt stadgarna	120 000
Att i ny räkning överföres	<u>-7 249 884</u>
	-7 129 884

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,  
anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar.

Brf

## Resultaträkning

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

### Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror	2	2 340 715	2 295 868
Övriga förvaltningsintäkter	3	164 348	161 956
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 505 063</b>	<b>2 457 824</b>

### Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-370 157	-138 522
Fastighetsskatt/avgift	4	-96 803	-95 725
Driftskostnader	5	-1 741 513	-1 685 519
Övriga kostnader		-109 941	-79 181
Styrelse- och omkostnader	6	-66 713	-87 040
Avskrivning anläggningstillgångar		-704 534	-704 534
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 089 661</b>	<b>-2 790 521</b>

**Resultat före finansiella poster** -584 598 -332 697

Ränteintäkter		1 340	6 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 846	-279 696
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-287 506</b>	<b>-273 319</b>

**Resultat efter finansiella poster** -872 104 -606 016

**Årets resultat** -872 104 -606 016

138

## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	7	54 638 979	55 343 514
Pågående byggnation	8	16 712 395	15 954 550
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 351 374</b>	<b>71 298 064</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 351 374</b>	<b>71 298 064</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	22 273	3 494
Övriga fordringar	270	322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 464	195 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>212 007</b>	<b>199 440</b>

#### Kassa och bank

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 247 677</b>	<b>577 246</b>
------------------------------------	------------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>72 599 051</b>	<b>71 875 310</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

PPR

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser	45 504 000	45 504 000
Upplåtelseavgifter	9 7 064 654	7 064 654
Underhållsfond	960 000	840 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 528 654</b>	<b>53 408 654</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat vinst eller förlust	-6 257 780	-5 531 764
Årets resultat	-872 104	-606 016
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 129 884</b>	<b>-6 137 780</b>

#### Summa eget kapital

**46 398 770**

**47 270 874**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

25 460 821

23 962 336

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	184 280	89 945
Leverantörsskulder	98 826	106 331
Aktuella skatteskulder	10 668	22 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 445 686	423 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>739 460</b>	<b>642 100</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**72 599 051**

**71 875 310**

Pa

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Ny- till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,7
Värme, sanitet	5,0
El	5,0
Fasad	25,0
Yttertak	4,0
Tvättstugemaskiner	6,7
UC utrustning	5,0
Fönsterbyte	2,0
Trapphus	2,0
Standardförbättringar och markanläggningar	2-10
Tomträtt	0,33

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Upplåtelseavgifter

Vid upplåtelse av bostadsrätt betalar den nya medlemmen ett marknadspris. Skillnaden mellan marknadspriset och det av styrelsen fastställda insatskapitalet utgör upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften redovisas, liksom insatskapitalet som bundet kapital. Föreningen minskar redovisade upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten samt försäljningskostnader (företrädesvis mäklararvode). De renoverings- och eller byggkostnader som minskar redovisade upplåtelseavgifter avser endast kostnader nedlagda på sådana tillgångar som efter upplåtelsen övergår till att bli de nya bostadsrättsägarnas ansvar, dvs de tillgångar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	1 798 753	1 746 067
Hyresintäkter bostäder	474 852	470 153
Hyresintäkter lokaler	33 750	49 624
Hyresintäkter garage	33 360	30 024
	<b>2 340 715</b>	<b>2 295 868</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Värmeintäkter	6 705	8 940
Intäkter Tillägg Hyresrätt	6 787	18 125
Fakturerad fastighetsskatt	405	540
Bredband Abonnemang	124 840	124 080
Div övriga intäkter, t ex pant och överlåtelser	25 611	10 271
	<b>164 348</b>	<b>161 956</b>

### Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 337 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

107

### Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	-333 848	-236 968
Uppvärmning	-209 565	-268 703
Vatten och avlopp	-99 716	-109 699
Renhållning	-36 851	-51 277
Tomträttsavgäld	-215 000	-215 000
Kabel-TV	-14 011	-13 779
Bredband till lägenh/lokaler	-144 452	-144 378
Förvaltning	-438 153	-413 284
Markskötsel	0	-18 516
Snöröjning	-70 595	-53 881
Jour, bevakning, utryckning	-43 308	-26 545
Städning	-81 000	-76 371
Försäkringar	-55 014	-57 117
	<b>-1 741 513</b>	<b>-1 685 518</b>

### Not 6 Styrelse- och omkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	-46 000	-45 000
Sociala avgifter	-14 000	-14 000
Stämma, årsredovisning, medlemsinfo mm	-6 713	-28 040
	<b>-66 713</b>	<b>-87 040</b>

### Not 7 Byggnader och tomträtt

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 735 849	58 111 449
Inköp	467 700	156 700
Omklassificeringar		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 735 849</b>	<b>58 735 849</b>
Ingående avskrivningar	-3 392 336	-2 687 802
Årets avskrivningar	-704 534	-704 534
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 096 870</b>	<b>-3 392 336</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 638 979</b>	<b>55 343 513</b>

M

### Not 8 Pågående Byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 954 551	7 884 977
Inköp	757 844	8 226 274
Omklassificering	<u>0</u>	<u>- 156 700</u>
Utgående redovisat värde	16 712 395	15 954 551
Undercentral / bergvärme	3 381 234	3 381 234
Injustering värmesystem	455 247	455 247
Entreportar	488 238	151 363
Passersystem	351 881	0
Ventilation	278 999	253 674
Fasad / balkong / entréer	6 802 596	6 784 408
Markförbättring	2 040 199	2 040 199
Nya lägenheter	2 914 001	2 888 426
	<b>16 712 395</b>	<b>15 954 551</b>

### Not 9 Upplåtelseavgifter

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade inbetalda upplåtelseavgifter	24 769 742	24 769 742
Ackumulerade utgifter som reducerar uppl.avgifter	-17 705 088	-17 705 088
	<b>7 064 654</b>	<b>7 064 654</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea 1,20 % bundet till 2021-03-17	6 384 892	6 415 218
Nordea 0,613 % rörligt	8 053 277	6 391 611
Nordea 1,70 % bundet till 2020-04-15	6 384 892	6 415 218
Nordea 1,70 % bundet till 2020-04-15	1 722 040	1 730 234
Nordea 1,00 % bundet till 2021-09-15	3 100 000	3 100 000
Avgår: kortfristig del av lån	-184 280	-89 945
	<b>25 460 821</b>	<b>23 962 336</b>

HJ

Brf Tavasten  
Org.nr 769617-4718

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	-26 809	-25 737
Förbetalda hyror o avgifter	-190 394	-185 774
Fastighetsel	-103 268	-91 655
Fjärrvärme	-29 462	-26 034
Snöskottning	-13 663	0
Styrelsearvoden	-41 335	-36 240
Soc avg	-13 107	-11 650
Revision	-20 000	-20 000
Post	0	-1 020
Reparation	-4 532	-10 213
Trädgårdsskötsel extra	0	-4 490
Ek förvaltning extra	0	-8 750
Panthantering	-1 991	-1 960
Underhåll balkonger	-1 125	0
	<b>-445 686</b>	<b>-423 523</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000
	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

Brf

Brf Tavasten  
Org.nr 769617-4718

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i förvaltningsberättelsen.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för visat förtroende under verksamhetsåret.

Solna 2019-05-05



Anett Nysköld



Annika Gustafsson

Kerstin Rickemo



Vår revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tavasten 1, org.nr 769617-4718

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tavasten 1 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 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.

#### *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*

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 utlämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

124

- 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 författningsbestämmelser

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tavasten 1 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 bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egen 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.

PF



### *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 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.

Stockholm den 6 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor