

**Brf Rönaby**  
**Org nr 778000-7410**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

JS JS  
DA  
leb off  
17/18

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därtill hörande utrymmen under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

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

		Vald till stämman
Niclas Johansson	Ordförande	2020
David Helsing	Ledamot	2020
Monica Frisk	Ledamot	2019
Agneta Tillbom	Ledamot	2019
Leif Boman	Ledamot	2019
Linnéa Söderkvist	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande.

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

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

Föreningsstämman reserverade 3,5 prisbasbelopp (3,5 \* 45 500 kr) i fast arvode till styrelsen. Dessutom reserverades 200 kr/timme för arbete som inte ingår i det ordinarie styrelsearbetet samt 200 kr/timme för valberedningens arbete.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Sabine Heinmüller och Elisabet Bergh.

Till föreningens representanter i samf Rönaby valdes Ulla Skog på 2 år till årsstämma 2020 som ordinarie ledamot.

Till föreningens representanter vid samf Rönby årsstämma valdes Leif Boman och som ersättare David Helsing.

Föreningen äger fastigheterna Rönby 3, 4, 5, 12, 13 och 14. Föreningens adress är Släggkastargatan 3-8. Det är 6 st bostadshus, vardera innehållande 51 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kokvrå  
8 st 2 rum och kokvrå  
8 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök  
Total boyta 22 195,8 m<sup>2</sup>.

Nybyggnadsår resp värdeår 1972. Samtliga 306 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 27 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Styrelseansvar och skadedjursavtal ingår i fastighetsförsäkringen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be "PWA" and other smaller marks.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Utbyte av ventilationssystem ut-/inluft hus 6 och 8
- Tvättstugerenovering hus 3, 5 och 7
- Extra utbetalning av 325 000 kr till samfälligheten Rönaby för bl a fläktsystemet i garaget
- Omförhandling avtal med Mark och HSB
- Serviceavtal EA-gruppen och Caverion
- Utdelning av andelar MBF 183 600 kr
- Hjärtstartare inköpta och installerade samt fyra utbildningstillfällen genomförd

**Flerårsöversikt**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	15 559 899	15 494 787	15 393 181	15 826 406
Resultat efter finansiella poster	kr	2 198 439	1 250 254	509 255	-6 215 751
Soliditet	%	10	7	5	4
Likviditet	%	86	163	167	173
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	647	647	647	641
Låneskuld per totala kvm	kr	2 863	2 921	2 981	3 036
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	103	107	103	94

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	680 760	0	2 244 394	616 576	1 250 254
Reservering till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-801 653	801 653	
Balansering av föregående års resultat				1 250 254	-1 250 254
Årets resultat					<u>2 198 439</u>
Belopp vid årets utgång	680 760	0	2 442 741	1 668 483	2 198 439

df

so  
DFA  
lab off  
14/7

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 668 483
Årets resultat	2 198 439
	<hr/>
	3 866 922

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 088 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-251 761
I ny räkning balanseras	3 030 683
	<hr/>
	3 866 922

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	2 198 439
Dispositioner	-836 239
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	1 362 200
------------------------------------	-----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 278 980
---	-----------

ff

ff  
07A  
660 011  
117

**Resultaträkning**

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	15 559 899	15 494 787
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 559 899</b>	<b>15 494 787</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-9 241 462	-9 593 425
Periodiskt underhåll	5	-251 761	-801 653
Övriga externa kostnader	6	-432 366	-585 085
Arvoden och personalkostnader	7	-291 554	-164 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 271 696	-1 080 443
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 488 839</b>	<b>-12 225 156</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 071 060</b>	<b>3 269 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	188 571	167 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 061 192	-2 187 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 872 621</b>	<b>-2 019 377</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 198 439</b>	<b>1 250 254</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 198 439</b>	<b>1 250 254</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		2 198 439	1 250 254
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		251 762	801 653
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 088 000	-1 000 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>1 362 201</b>	<b>1 051 907</b>

5

js  
DA  
Wb off  
MFF

**Balansräkning**

Not

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar**

1, 2

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

66 720 199

64 419 112

Inventarier, verktyg och installationer

10

748 603

737 512

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

2 217 797

969 507

*Summa materiella anläggningstillgångar*

69 686 599

66 126 131

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

30 600

30 600

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

30 600

30 600

**Summa anläggningstillgångar**

69 717 199

66 156 731

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

67 915

1 000

Övriga fordringar

12

1 329 807

2 567 318

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

267 764

254 860

Klientmedel i SHB

1 273 509

2 779 535

*Summa kortfristiga fordringar*

2 938 995

5 602 713

**Summa omsättningstillgångar**

2 938 995

5 602 713

**Summa tillgångar**

72 656 194

71 759 444

AS

AS  
DAA  
Lb est  
11/12

Brf Rönaby  
778000-7410

7(14)

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser

680 760

680 760

Fond för yttre underhåll

2 442 741

2 244 394

*Summa bundet eget kapital*

3 123 501

2 925 154

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 668 483

616 576

Årets resultat

2 198 439

1 250 254

*Summa fritt eget kapital*

3 866 922

1 866 830

**Summa eget kapital**

**6 990 423**

**4 791 984**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

62 246 378

63 536 054

**Summa långfristiga skulder**

**62 246 378**

**63 536 054**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 289 676

1 289 676

Leverantörsskulder

447 353

505 829

Övriga skulder

15

72 930

23 963

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

1 609 434

1 611 938

**Summa kortfristiga skulder**

**3 419 393**

**3 431 406**

**Summa eget kapital och skulder**

**72 656 194**

**71 759 444**

5

5  
DA  
leb off  
1/17

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,89 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Eventuellt förhandla om ny fastighetsförsäkring
- Tvättstugerenovering hus 4, 6 och 8
- OVK-besiktning
- Utbyte av ventilationssystemet ut-/inluft för ett hus
- Garantibesiktning etapp 2, hus 4, 6 och 8
- Tätning av hål mellan brandcellerna
- Ny energideklaration
- Separering varmvatten mellan bostadsrättsföreningarna



**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	14 362 848	14 362 848
Hyror parkering	1 101 350	1 097 600
Övriga hyrestillägg	24 760	24 170
Övriga intäkter	65 281	4 369
Återvunna hyresfordringar	6 350	9 400
<b>Brutto</b>	<b>15 560 589</b>	<b>15 498 387</b>
Övriga vakanser hyresförluster	-690	-3 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>15 559 899</u></b>	<b><u>15 494 787</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	567 809	570 067
Reparationer, löpande underhåll	624 369	572 516
Elavgifter	1 579 394	1 680 684
Uppvärmning	2 293 518	2 369 765
Vatten och avlopp	491 059	472 378
Renhållning	434 571	436 032
Försäkringar	172 825	161 519
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 335 208	2 646 983
Kabel-TV / Internet	293 132	226 836
Övriga fastighetskostnader	40 455	54 257
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	409 122	402 390
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>9 241 462</u></b>	<b><u>9 593 425</u></b>

AF

AF  
DAA  
Lb AF  
AF

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Widerström planteringar	0	50 000
OVK	0	279 482
Hygrotork	0	89 474
Felsök aggregat	0	32 595
Stamspolning	0	211 331
Hisskorgsbelysning	0	72 500
Fläktmotor	0	37 500
Lägenhetsbesiktning	0	27 569
Passagesystem (Telia)	45 000	1 202
Byte cirkulationspump	31 181	0
Golv tvättstuga	175 580	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>251 761</u></b>	<b><u>801 653</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	14 791	0
Förbrukningsinventarier	16 751	38 732
Kontorsmaterial	6 258	882
Kommunikation	48 908	99 240
Porto	340	410
Indrivning	5 157	4 805
Revision	13 800	13 600
Föreningsmöten	28 629	9 608
Ekonomisk och administrativ förvaltning	241 925	242 655
Övriga förvaltningskostnader	54 507	52 503
Konsultarvoden	0	120 900
Medlems- och föreningsavgifter	1 300	1 300
Övriga externa kostnader	0	451
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>432 366</u></b>	<b><u>585 086</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	159 249	44 800
Arvode övrigt	65 641	88 325
Lönekostnader	756	2 018
Sociala kostnader	53 352	29 033
Kostnadsersättning	0	374
Övriga personalkostnader	12 556	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>291 554</u></b>	<b><u>164 550</u></b>

Handwritten signatures and initials: "AF", "DA", "W", "AF", "NAF".

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 646	14 418
Övriga ränteintäkter	325	253
Utdelning MBF	183 600	153 000
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>188 571</u></b>	<b><u>167 671</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 826 893	51 826 893
Inköp/Aktiveringar	2 478 461	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 305 354	51 826 893
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 742 831	-20 760 022
Årets avskrivningar	-1 146 881	-982 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 889 712	-21 742 831
Utgående planenligt värde	<u>32 385 149</u>	<u>30 084 062</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 335 050	34 335 050
Utgående planenligt värde	34 335 050	34 335 050
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>66 720 199</u></b>	<b><u>64 419 112</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	150 000 000	150 000 000
	<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>

LF

PA  
L  
M

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 457 497	1 457 497
Årets anskaffningar	135 906	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 593 403	1 457 497
Ingående ackumulerade avskrivningar	-719 985	-622 351
Årets avskrivningar	-124 815	-97 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-844 800	-719 985
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>748 603</u></b>	<b><u>737 512</u></b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	969 507	0
Inköp Passersystem	0	969 507
Renovering tvättstugan	338 200	0
Garagerenovering	1 554 597	0
Garagerenovering (vent)	325 000	0
Omklassificeringar m m	-969 507	0
Utgående anskaffningsvärden	2 217 797	969 507
Redovisat värde	<u>2 217 797</u>	<u>969 507</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattefordringar	12 046	18 778
Övriga fordringar	1 317 761	2 548 540
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 329 807</u></b>	<b><u>2 567 318</u></b>

8

13  
GK AH  
DAA 17/18

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,79	2019-05-31	1 996 622
Stadshypotek	4,03	2019-09-30	5 147 625
Stadshypotek	1,39	2020-04-29	965 000
Stadshypotek	3,65	2020-09-30	5 340 128
Stadshypotek	1,13	2020-10-29	280 600
Stadshypotek	1,08	2021-08-31	929 348
Stadshypotek	4,18	2021-09-01	1 313 373
Stadshypotek	4,07	2021-09-30	5 153 442
Stadshypotek	3,71	2022-03-29	2 972 000
Stadshypotek	3,88	2022-09-30	5 337 320
Stadshypotek	2,65	2022-10-29	380 880
Stadshypotek	1,92	2023-04-29	965 000
Stadshypotek	4,35	2023-09-29	4 995 233
Stadshypotek	1,59	2023-10-29	199 640
Stadshypotek	2,42	2023-11-30	883 200
Stadshypotek	1,74	2024-09-29	1 761 602
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	397 440
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	305 440
Stadshypotek	2,41	2025-02-28	1 679 936
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	965 000
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	965 000
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	965 000
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	965 000
Stadshypotek	2,71	2025-08-31	1 557 905
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	598 479
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	441 824
Stadshypotek	2,35	2026-06-29	1 475 066
Stadshypotek	2,13	2026-08-31	1 088 148
Stadshypotek	2,44	2026-11-30	760 000
Stadshypotek	2,44	2026-11-30	760 000
Stadshypotek	2,50	2027-06-29	1 219 914
Stadshypotek	2,48	2027-08-31	1 531 700
Stadshypotek	2,61	2027-09-29	5 271 200
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	1 033 655
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	972 782
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	969 040
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	992 512
Summa:			63 536 054
Avgår kortfristig del			-1 289 676
Summa skulder till kreditinstitut			62 246 378
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			57 087 674

↓

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

2018-12-31

2017-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar	68 262 650	68 262 650
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>68 262 650</b>	<b>68 262 650</b>

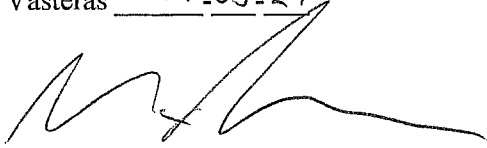
**Not 15 Övriga skulder**

2018-12-31

2017-12-31

Personalens källskatt	43 733	14 216
Sociala avgifter	28 097	9 747
Skulder till MBF	1 100	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>72 930</b>	<b>23 963</b>

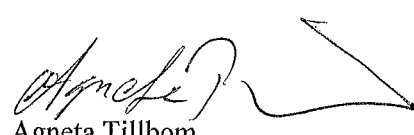
Västerås 2019-03-27

  
Niclas Johansson  
Ordförande

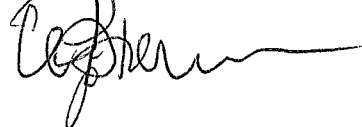
  
David Helsing

Monica Frisk



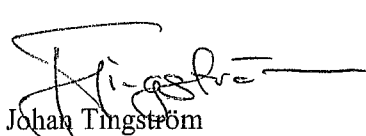
  
Agneta Tillbom

Leif Boman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönaby, org.nr 778000-7410

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönaby 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 forenlig 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 andamålsenliga 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 andamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

Västerås den 1 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tingström', with a long horizontal line extending to the right.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor