

Brf Baronessan
Org nr 769622-2350

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Baronessan får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gulsippan 5 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 490 m². Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser varav 27 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, fastighetsstäd samt rullstols- och barnvagnsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångtor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, miljöbodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 736 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnad färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2032 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.



Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 2022 beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ärenden som behandlats på styrelsesammanträdena har varit löpande ekonomifrågor, godkännande av nya medlemmar, hantering av lista till garageplatser, löpande felanmälningar av allmänna utrymmen, uppdatering av information på anslagstavla och hemsida.
- Styrelsen har haft 6 gemensamhetsmöten tillsammans med övriga styrelser i Gulsippan. Ärenden som behandlats på sammanträden har varit löpande frågor kring gemensamhetsutrymmen, förvaltning av yttre områden, säkerhetsfrågor samt gett respektive förening tips och idéer för samsyn i beslut.
- 2-årsbesiktning av Lägenheter och allmänna ytor skedde 2018-01-16--2018-01-17 med efterföljande garantiarbeten.
- 2-årsbesiktning av Tak, fasad och mark skedde 2018-05-14 med efterföljande garantiarbeten.
- Kameraövervakning har installerats i garage för att öka säkerheten.
- Installation av ny snabbstängande garageport har genomförts (2018-03-12) för att öka säkerheten. Tyvärr orsakade den nya porten en hel del problem som krävde uttryckningar, reparationer och därmed en stor kostnad fram till början av juli då porten började fungera som den ska.
- Installation av nytt skalskydd gjordes (2018-05-14) med tagglösning till yttre dörrar vid entré, baksida och garage, summerlarm om dörr inte är stängd samt porttelefon.
- Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 50 (48).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 18 april 2018 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Kahlin	Ledamot	2020
Camilla Haglund	Ledamot	2019
Signild Håkansson	Ledamot	2019
Roger Almerfors	Suppleant	2019
Magnus Westerborn	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 9 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (45 500 kr) i arvode till styrelsen.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Suppleant

Valberedning

Rabie Hadad
Viktor Westberg

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juli 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	2 155	2 156	1 909
Resultat efter finansiella poster	tkr	203	355	332
Soliditet	%	72	71	70
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 055	38 306	38 574
Lån per kvm boarea	kr	10 622	10 984	11 345
Genomsnittlig skuldränta	%	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad	%	28	29	29

Jämförelseåret 2016 omfattar intäkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 2016-02-01--2016-12-31.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	45 849 000	21 851 000	56 025	275 806	355 273
Reservering till yttre fond			74 700	-74 700	
Balansering av föregående års resultat				355 273	-355 273
Årets resultat					<u>202 585</u>
Belopp vid årets utgång	45 849 000	21 851 000	130 725	556 378	202 585

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	556 378
Årets resultat	<u>202 585</u>

Totalt 758 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	113 000
Balanseras i ny räkning	<u>645 963</u>

Totalt 758 963

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

Sh

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 155 111	2 155 592
Summa rörelseintäkter		2 155 111	2 155 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-824 540	-686 961
Övriga externa kostnader	5	-81 050	-72 780
Personalkostnader	6	-58 614	-67 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 532	-646 549
Summa rörelsekostnader		-1 630 736	-1 473 476
<i>Rörelseresultat</i>		<i>524 375</i>	<i>682 116</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	638	771
Räntekostnader		-322 428	-327 614
Summa finansiella poster		-321 790	-326 843
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>202 585</i>	<i>355 273</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>202 585</i>	<i>355 273</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		202 585	355 273
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-113 000	-74 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		89 585	280 573

Sh

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	94 756 355	95 402 904
Inventarier, verktyg och installationer	9	179 850	0
Pågående nyanläggningar	10	0	12 298
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>94 936 205</i>	<i>95 415 202</i>

Summa anläggningstillgångar

94 936 205

95 415 202

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra fordringar		20 760	0
Övriga fordringar	11	484 815	887 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 265	22 585
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>540 840</i>	<i>910 576</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		0	5 070
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>5 070</i>

Summa omsättningstillgångar

540 840

915 646

Summa tillgångar

95 477 045

96 330 848

dk

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		67 700 000	67 700 000
Fond för yttre underhåll		130 725	56 025
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		67 830 725	67 756 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		556 379	275 805
Årets resultat		202 585	355 273
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		758 964	631 078
Summa eget kapital		68 589 689	68 387 103
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	25 550 000	26 450 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		25 550 000	26 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Leverantörsskulder		83 924	64 165
Skatteskulder	14	0	130 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 432	399 102
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 337 356	1 493 745
Summa eget kapital och skulder		95 477 045	96 330 848

sh

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2136)
Skalskydd	10 år (t.o.m. 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av tre lån kommer att läggas om 2019-01-28, tidigare 3-årigt lån faller ut och binds på 5 år för att säkerställa låg ränta över längre tid.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2019.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 741 848	1 741 848
Hyror bilplatser	288 000	291 600
Vattenavgifter	40 750	41 331
Telefoni, bredband, TV	89 760	89 760
Övriga intäkter	9 153	11 992
Brutto	2 169 511	2 176 531
Hyresförluster vakanser bilplatser	-14 400	-20 940
Summa nettoomsättning	<u>2 155 111</u>	<u>2 155 591</u>

lh

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	133 182	91 238
Reparationer, löpande underhåll	119 097	53 297
Elavgifter	91 819	96 484
Uppvärmning	158 085	134 611
Vatten och avlopp	46 336	47 532
Renhållning	60 080	36 411
Försäkringar	13 615	13 285
Avgift till gemensamhetsanläggning	96 215	109 326
IT-kommunikation & TV	88 560	88 387
Övriga fastighetskostnader	1 161	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 390	16 390
Summa driftskostnader	824 540	686 961

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Kontorsmaterial	97	40
Porto	180	70
Revision	14 025	12 225
Föreningsmöten	8 407	4 362
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 000	50 000
Övriga förvaltningskostnader	7 186	1 778
Konsultarvoden	1 770	0
Övriga externa tjänster	4 385	4 305
Summa övriga externa kostnader	81 050	72 780

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	45 500	46 922
Arvode övrigt	0	4 174
Sociala kostnader	13 114	16 090
Summa arvoden, personalkostnader	58 614	67 186

lh

Not 7 Finansiella intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	638	771
Summa finansiella intäkter	638	771

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	80 087 558
Omklassificering	0	-2 501 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	77 585 889
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 147 096	-500 547
Årets avskrivningar	-646 549	-646 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 793 645	-1 147 096
Utgående planenligt värde	75 792 244	76 438 793
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 964 111	16 462 442
Omklassificering	0	2 501 669
Utgående planenligt värde	94 756 355	95 402 904
Utgående planenligt värde byggnader och mark	94 756 355	95 402 904
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	37 639 000	37 639 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
	46 839 000	46 839 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler (garage)	1 639 000	1 639 000
	46 839 000	46 839 000

Sh

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets anskaffningar/Omklassificering	199 833	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 833	0
Årets avskrivningar	-19 983	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 983	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>179 850</u>	<u>0</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 298	0
- Inköp	187 535	12 298
- Omklassificeringar m m	-199 833	0
Utgående anskaffningsvärden	0	12 298
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>12 298</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	28 576	127 203
Upplupna vattenavgifter	16 416	16 486
Klientmedelskonto MBF	439 822	744 303
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>484 814</u>	<u>887 992</u>

sh

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	0,56	2019-01-28	8 225 000
Nordea hypotek	1,17	2019-01-29	8 975 000
Nordea hypotek	1,85	2021-02-17	9 250 000
Summa:			26 450 000
Avgår kortfristig del			-900 000
Summa skulder till kreditinstitut			25 550 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			21 950 000

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

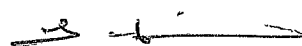
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 850 000	28 850 000
Summa ställda säkerheter	28 850 000	28 850 000

db

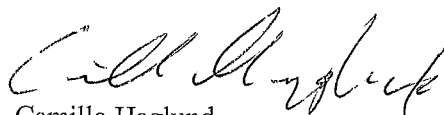
Not 14 Skatteskulder och övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skatteskulder	0	130 478
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>130 478</u>

Örebro 2019-03-10



Jan Kahlin
Ordförande



Camilla Haglund
Ledamot



Signild Håkansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baronessan, org.nr 769622-2350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baronessan 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 bedomningen 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. K2 - 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 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 formåga 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 inhamtas 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

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baronessan 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 inhamtat 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 stallning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelagenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 inhamta 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.



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 13 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helene Ellingsen'.

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor