

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad

Org.nr: 769605-4159

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsförening Byerum Strandbad

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Borgholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens fastighet Borgholm 15:1 och 15:2 har totalt 51 lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Alliansförsäkringsmäklarna. Adressen till fastigheten är Horns Kustväg 459, 38074 Löttorp.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2018. På stämman togs det första beslutet om att antaga nya stadgar. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 39. Vid denna förrättades följande val av ledamöter och suppleant:

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Tommy Blomster, lgh 12, ordförande
Roland Lundström, lgh, 7, vice ordförande
Hélène Edgren, lgh 34, sekreterare
Britt-Marie Nyström, lgh 2
Bodil Söderström, lgh 27

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2018** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Roland Lundström, lgh 7, ordförande
Mats Eriksson, lgh 17, vice ordförande
Hélène Edgren, lgh 34, sekreterare (t.o.m. 2018-09-01)
Jan Widman lgh 50
Bodil Söderström, lgh 27 (t.o.m. 2018-09-01)

Suppleant: Charlotte Reberg, lgh 42 (suppleant t.o.m. 2018-09-01, varefter hon sedan valdes in i styrelsen som ordinarie ledamot och sekreterare.)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Roland Lundström och Charlotte Reberg.

R

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen kommunicerat via mail och telefon samt haft arbetsmöten. Föreningens firma har under året tecknats av Roland Lundström och Mats Eriksson, två i föreningen.

Intern revisor har varit Bertil Holmgren, lgh 33 (omval 1 år) samt extern revisor Gunvor Höckerfelt, Deloitte AB (omval 1 år), båda valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har bestått av Roland Karlsson, lgh 14 (Omval 1 år) och Margareta Nyström (Omval 1 år).

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Byrums Alltjänst, Johan Lundqvist. Han har under året skött poolen, klippt gräs, reparerat trasigt virke (detta i samband med målning av fastigheten), skottat snö, mätt inomhustemperaturer etc.

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus i flera våningsplan. Fastighetens totala areal uppgår till 5 930 kvm.

	antal	yta
2 rum	36	
3 rum	<u>15</u>	
Bostäder med bostadsrätt	51	2 343,9 kvm

Fastigheten är försäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. En fastighetsbesiktning utfördes den 2 oktober Johan Karlsson, HSB Sydost.

Årsavgiften höjdes under 2018 med 5,0 %. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften ytterligare per den 1 januari 2019 med 8,0 %. 2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 589 kr/kvm inkl. el och vatten.

Budget 2019 visar ett underskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 32 388 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 79 000 kr.

Projekt och underhåll 2018

De stora projekt som genomförts under året 2018 följer vår nya underhållsplan, vilken tagits fram i samråd med HSB Kalmar (fr.o.m. tredje kvartalet).

- Altanen vid kiosken: nya möbler har införskaffats.
- Gamla delens västra sida (mot havet) samt staketen vid loftgångarna: ytskikt har renoverats och ommålats.
- Gästrummet/dykrummet har renoverats med nytt betonggolvs för användning som förråd.
- Lampor i entrékorridoren i gamla delen av byggnaden har bytts ut till LED.
- Kompletteringsmålning av entrékorridorerna efter byten av belysningen har utförts av Åkerbo El AB.
- Byggfel har upptäckts i papptak vid balkongerna vid lägenheterna 28, 29, 30. Folke Nilsson AB, har förstärkt uppdrag av takpapp mot vägg vid balkonganslutningarna.
- Renovering av lgh 14 och en del angränsande ytor pga. tidigare vattenskada har delvis bekostats av föreningen.

- Poolen: nytt kraftigare poolvärmeaggregat och förbättrad klor samt pH-värdes styrning har införskaffats och monterats.
- Avtal med IP Only avseende fiberanslutning för fastigheten har sagts upp varvid föreningen har tecknat ett nytt avtal med Telia Öppen Fiber. Individuella flexibla anslutningsperioder ingår i detta avtal.
- Styrelsen har följt projektet Sandlife i vår närmiljö/Bödakusten västra.
- Under våren togs ett extra lån på 500 000 SEK för att säkra likviditeten inför de kommande underhållskostnaderna.
- Enligt restriktioner från Lantmäteriet och Borgholms kommun har ny lägenhetsnumrering fastlagts.

Framtida underhåll och investeringar

- Färdigställandet av det nya gästrummet är senarelagt.
- Utredning avseende förbättring av trappan vid loftgången är senarelagd.
- Utredning beträffande målningsarbeten ska göras angående de 11 plåtkuporna på taket mot väster på nya delen.
- Ägarförhållanden samt användning av lokalen i gamla restaurangdelen tillhörande Ölands Utvecklings AB behöver utredas vidare. Målet är att föreningen ska köpa tillbaka lokalen för att sedan kunna använda den till cykelutrymme och förråd.
- Stadgar: de nya justerade stadgarna (som föredrogs på årsstämman 2018) måste slutgiltigt antas av föreningens medlemmar i samband med årsstämman 2019.
- Utredning, omgrävning och säkerställning av dränering vid norra gavelns fasad måste utföras under 2019.
- Inkoppling och anslutning av Telia Öppen Fiber kommer att färdigställas under våren 2019.
- En av takstolparna vid vägsidans loftgång skall förstärkas under 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 51 bostadsrätter har under året 2 lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 77. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Vårstädning

I samband med årsstämman arrangerades en städdag då medlemmarna fräschade upp både yttre och inre miljöer. Städningen innebar stora besparingar för föreningen då representanter från 40 lägenheter deltog. 6 lägenheter, som ej företrädde, betalade en frivillig städavgift till föreningen. Städningen avslutades med sedvanlig korvgrillning och trevligt umgänge.

Medlemsutskick under året

Medlemsinformation från styrelsen har skickats ut i ett brev under våren 2018. Under hösten har fem nyhetsbrev mejlats ut, ett efter varje styrelsemöte. Dessutom har en förfrågan avseende nätuttag i lägenheterna skickats ut i samband med fiberanslutningen.

Övrigt

Föreningen har en hemsida, www.byerum.se

Y

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016
El i MWh	48,1	50,7	-
Nettoomsättning (tkr)	1 295	1 241	1 236
Resultat efter finansiella poster	-431	-661	-405
Balansomslutning (tkr)	9 306	9 179	9 031
Eget kapital (tkr)	3 579	4 010	4 671
Soliditet (%)	38,5	43,7	52
Taxeringsvärde (tkr)	7 356	7 356	7 356
-varav byggnad (tkr)	6 200	6 200	6 200
Likviditet (%)	127	94	81
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	545	519	519
Total låneskuld (tkr)	5 312	4 815	3 815
Låneskuld (kr/kvm*)	2 266	2 054	1 628
Underhållsfond (tkr)	0	100	78
Avskrivning (kr/kvm*)	74	66	64
Räntekostnader (kr/kvm*)	36	45	41
Räntekänslighet (%)	4,2	4,0	-
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0

*Bostadsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
<u>Belopp vid årets ingång</u>	7 059 000	0	100 449	-2 488 802	-660 676
Resultatdisposition enligt <u>stämmobeslut</u>				-660 676	660 676
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			22 068	-22 068	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-122 517	122 517	
<u>Årets resultat</u>					-430 516
<u>Belopp vid årets utgång</u>	7 059 000	0	0	-3 049 030	-430 516

K

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	-3 149 478,57
Årets resultat	-430 516,40
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-22 068,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	122 517,00
Summa till stämmans förfogande	-3 479 545,97

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 479 545,97
-------------------------	---------------

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	-430 516,40
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-22 068,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	122 517,00
Resultat efter underhållsjustering	-330 067,40

✓

Resultaträkning	2018-01-01		2017-01-01	
	2018-12-31		2017-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	1 294 529	1 240 656	
Summa rörelseintäkter		1 294 529	1 240 656	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 172 309	-1 294 571	
Övriga externa kostnader	Not 4	-233 448	-217 582	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-61 867	-129 378	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-173 190	-154 479	
Summa rörelsekostnader		-1 640 813	-1 796 009	
Rörelseresultat		-346 284	-555 353	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		281	49	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 513	-105 372	
Summa finansiella poster		-84 232	-105 323	
Resultat efter finansiella poster		-430 516	-660 676	
Resultat före skatt		-430 516	-660 676	
Årets resultat		-430 516	-660 676	

R

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 8 669 212 8 799 777

Inventarier och installationer

Not 8 112 115 47 885

*Summa materiella anläggningstillgångar*8 781 327 8 847 662**Summa anläggningstillgångar**8 781 327 8 847 662**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 9 427 712 139 378

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 32 194 0

*Summa kortfristiga fordringar*459 906 139 378*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 11 64 955 192 265

*Summa kassa och bank*64 955 192 265**Summa omsättningstillgångar**524 861 331 643**Summa tillgångar**9 306 188 9 179 305

4

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	7 059 000	7 059 000
Fond för yttre underhåll	0	100 449
Summa bundet eget kapital	7 059 000	7 159 449

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 049 030	-2 488 802
Årets resultat	-430 516	-660 676
Summa fritt eget kapital	-3 479 546	-3 149 478

Summa eget kapitalNot 12 **3 579 454** **4 009 971****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 312 250	4 814 750
Summa långfristiga skulder	5 312 250	4 814 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	33 367	0
Skatteskulder	44 136	44 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 336 981	310 448
Summa kortfristiga skulder	414 484	354 584

Summa skulder**5 726 734** **5 169 334****Summa eget kapital och skulder****9 306 188** **9 179 305**

k

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 85 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,0 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	33-100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	12-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-8 år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 278 012	1 217 004
	Övriga intäkter i verksamheten	11 240	11 990
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 276	5 376
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 001	6 286
		1 294 529	1 240 656
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-375 525	0
	El	-84 923	-77 816
	Vatten	-192 400	-171 600
	Renhållning	-14 286	-9 996
	TV, bredband, iptelefoni	0	-8 458
	Serviceavtal	-2 540	0
	Arrendeavgift	-28 500	-28 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-131 820	-99 824
	Försäkringar	-63 600	-57 220
	Fastighetsskatt	-22 068	-22 068
	Periodiskt underhåll	-241 979	-811 855
	Övriga driftskostnader	-14 668	-7 234
		-1 172 309	-1 294 571
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll lokaler	0	-276 704
	Underhåll installationer	-35 943	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-206 036	0
	Underhåll övrigt	0	-535 150
		-241 979	-811 855
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-17 875	-15 700
	Förvaltningskostnader	-127 925	-86 175
	Föreningsverksamhet	-4 900	-16 695
	Kontorsutrustning och -material	-1 257	-4 287
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 716	-11 617
	Konsulter	-1 125	-1 688
	Förbrukningsinventarier	-4 076	-9 130
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-57 894	-72 290
	Stämma och styrelse	-7 680	0
		-233 448	-217 582
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-6 500	-44 798
	Löner för anställda	-3 600	-19 125
	Övriga personalkostnader	-44 726	-53 982
	Revisionsarvode	-3 790	0
	Sociala avgifter	-3 251	-11 473
		-61 867	-129 378
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-126 636	-121 569
	Markanläggningar	-3 929	-1 731
	Maskiner och inventarier	-42 625	-31 179
		-173 190	-154 479

Not 7 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

I anskaffningsvärdet ingår föreningsbildningskostnader motsvarande 300 000 kr.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 803 542	8 389 542
Årets investering byggnader	0	414 000
Ingående anskaffningsvärde mark	1 208 367	1 208 367
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	63 243	63 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 075 152	10 075 152

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 270 139	-1 148 570
Årets avskrivningar byggnader	-126 636	-121 569
Ingående avskrivningar markanläggningar	-5 236	-3 505
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 929	-1 731
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 405 940	-1 275 375

Utgående bokfört värde

8 669 212 8 799 777

Bokförda värden byggnader	7 406 767	7 533 403
Bokförda värden mark	1 208 367	1 208 367
Bokförda värden markanläggningar	54 078	58 007

Fastighetsbeteckning: Borgholm Byerum 15:1 och 15:2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	6 200 000	1 156 000	7 356 000	7 356 000
		6 200 000	1 156 000	7 356 000	7 356 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	604 523	604 523
Årets investeringar	106 855	0
Årets försäljning, utrangering	-6 250	0
Utgående anskaffningsvärden	705 128	604 523
Ingående avskrivningar	-556 638	-525 459
Årets avskrivningar	-42 625	-31 179
Årets försäljning, utrangering	6 250	0
Utgående avskrivningar	-593 013	-556 638
Utgående bokfört värde	112 115	47 885

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Övriga fordringar

Avräkning HSB	427 622	84 618
Skattekonto	90	87
Övriga fordringar	0	54 673
	427 712	139 378

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	3 033	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 615	0
Förutbetald administration	19 691	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 855	0
	<u>32 194</u>	<u>0</u>

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	64 955	192 265
	<u>64 955</u>	<u>192 265</u>

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 059 000	0	100 449	-2 488 802	-660 676
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-660 676	660 676
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			22 068	-22 068	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-122 517	122 517	
Årets Resultat					-430 516
Belopp vid årets utgång	7 059 000	0	0	-3 049 030	-430 516

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,45%	2021-03-01	1 940 000	0
Stadshypotek AB	2023-04-30	1,75%	2023-04-30	960 500	0
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,45%	2021-06-01	914 250	0
Stadshypotek AB	2020-07-30	1,39%	2020-07-30	500 000	0
Stadshypotek AB	2021-07-30	1,39%	2021-07-30	500 000	0
Stadshypotek AB	2022-09-01	1,42%	2022-09-01	497 500	0
				5 312 250	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 312 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,49%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 312 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

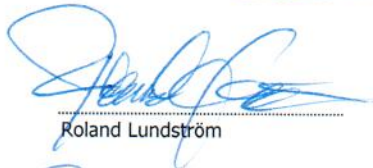
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	8 750 000	8 750 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>8 750 000</u>	<u>8 750 000</u>

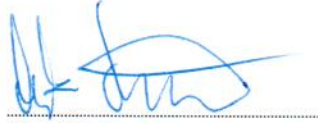
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	10 290	0
Upplupna sociala avgifter	2 662	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	199 123	171 600
Upplupna räntekostnader	7 589	8 936
Upplupen revision	16 250	14 500
Upplupen fastighetsförvaltning	14 168	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	86 899	84 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 794
	336 981	310 448

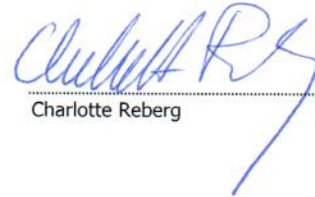
28,3 2019



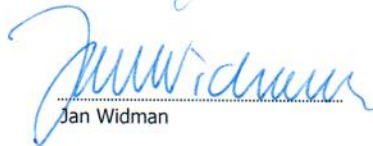
Roland Lundström



Mats Eriksson



Charlotte Reberg




Jan Widman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-16



Bertil Holmgren

Revisor vald av föreningsstämman



Gunvor Höckerfelt

Auktoriserad revisor Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad
organisationsnummer 769605-4159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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. Risker 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 eventuella 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 Byerum Strandbad för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

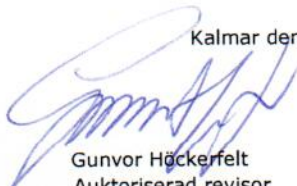
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

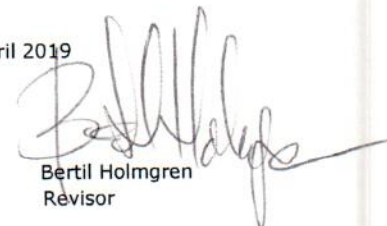
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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.

Kalmar den 16 april 2019


Gunvor Höckerfelt
Auktoriserad revisor
Deloitte AB


Bertil Holmgren
Revisor