

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tilia

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-22 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Västergarn. Föreningens andel är 27,7 procent. Samfälligheten förvaltar GA1 och GA2.

Styrelsen

Kerstin Sundqvist
Mattias Sandberg
Hans Fondelius
David Demir
Christina Pettersson

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Fastighetsansvarig
Ledamot

Nycklar & parkering

Tobias Sahlman
Andreas Wallin

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

5

Valberedning

Therese Johansson
Elisabet Pautsch

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Västergarn 1	2013	Stockholm
Västergarn 2	2013	Stockholm
Västergarn 3	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus.

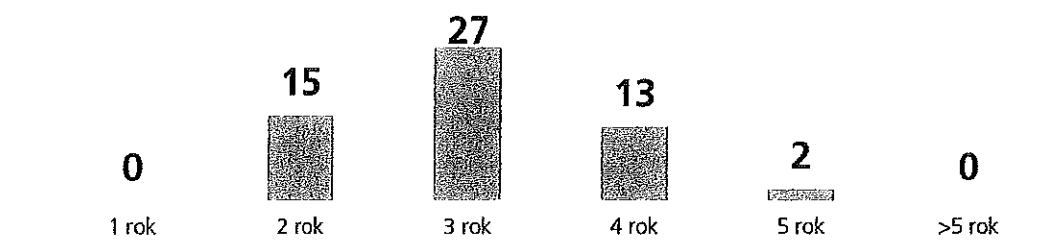
Fastigheternas värdeår är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 272 m², varav 4 272 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning och sandning	SBG Projekt AB (via Västergarn)
Fastighetsanslutning TV, Bredband, Telefoni	Ownit Broadband AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Hissbesiktning	Inspecta
Mättjänster för el och vatten	Infometric AB
Teleabonnemang för porttelefon	Telavox AB
Entrémattor	Carpeting AB
Skötsel av mark och grönytor	Bergfast AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverans	Nordic Green Energy
Serviceavtal hissar	Kone AB
Tjänster för parkeringsövervakning	Q-Park

Övrig information

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar, GA1 och GA2, vilka förvaltas av Västergarns samfällighetsförening. GA1 avser lekplats, grillplats, utegym, grönytor, gångvägar, dagvatten. GA2 avser väg, gångbana, miljöstation, belysning. Andelstalen för GA1 är ännu inte beslutade. Andelstalen för GA2 är 57/206. Föreningens samfällighetsavgift beräknas 2019 vara ca 56 000 kr.

Garantitiden på entreprenaden för föreningens byggnader är fem år och löper fram till den 3 oktober 2019.

Underhållsplanen för föreningen följs upp löpande och behovet av rekommenderade åtgärder bedöms i varje enskilt fall. Aktuell underhållsplan för 2018 upphör vid årsskiftet 2018/2019 och styrelsen kommer att upprätta en ny underhållsplan för 2019 och framåt avseende byggnadernas tillstånd och behov av underhålls- och förbättringsåtgärder.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har budgeterat ett överskott i resultaträkningen för 2019 om 152 000 kr.

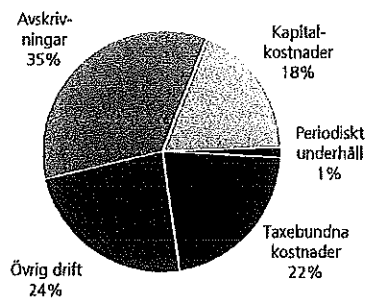
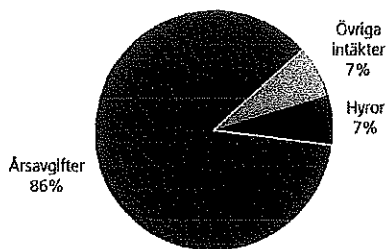
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 431 642	856 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 544 632	3 505 558
Finansiella intäkter	52	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	90 148
Ökning av kortfristiga skulder	12 581	279 773
	3 557 265	3 875 479
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 581 997	1 464 190
Finansiella kostnader	628 080	636 636
Ökning av kortfristiga fordringar	1	0
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
	3 410 078	3 300 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 578 828	1 431 642
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 186	574 652

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Mindre underhåll har utförts löpande.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har under året genomförts.

Styrelsen har startat ett garantiärende hos Bonava avseende föreningens undercentral för värme och vatten. Ärendet är pågående vid utgången av 2018.

Under året har styrelsen tecknat avtal med Q-Park om tjänster för parkeringsövervakning av föreningens parkeringsplatser.

I december omförhandlades avtalet med Ownit Broadband till 3 års bindningstid, mot utbyte av samtliga routrar och tv-boxar i början av 2019.

Styrelsen har i slutet av verksamhetsåret gjort en extra amortering om 1 000 000 kr på föreningens fastighetslån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	703	689	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 995	10 276	10 557	0
Elkostnad/m ² totalyta	71	61	68	0
Värmekostnad/m ² totalyta	74	49	63	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	18	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	149	160	0
Soliditet (%)	76	76	75	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	162	232	264	0
Nettoomsättning (tkr)	3 545	3 480	3 558	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 272 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 343 028	0	0	102 343 028
Upplåtelseavgifter	34 196 972	0	0	34 196 972
Fond för yttre underhåll	557 332	134 212	0	423 120
S:a bundet eget kapital	137 097 332	134 212	0	136 963 120
Frött eget kapital				
Balanserat resultat	280 271	-134 212	232 332	182 151
Årets resultat	162 206	162 206	-232 332	232 332
S:a frött eget kapital	442 477	27 994	0	414 483
S:a eget kapital	137 539 809	162 206	0	137 377 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	162 206
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	414 483
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 212
summa balanserat resultat	442 477

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

0
442 477

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 544 631	3 479 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	25 725
Summa rörelseintäkter		3 544 632	3 505 558
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 347 209	-1 230 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 127	-160 862
Personalkostnader	Not 6	-87 661	-73 026
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 400	-1 172 400
Summa rörelsekostnader		-2 754 397	-2 636 590
RÖRELSERESULTAT		790 234	868 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 080	-636 636
Summa finansiella poster		-628 028	-636 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		162 206	232 332
ÅRETS RESULTAT		162 206	232 332

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	179 050 400	180 222 800
Summa materiella anläggningstillgångar		179 050 400	180 222 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		179 050 400	180 222 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 662 596	1 515 409
Summa kortfristiga fordringar		1 662 596	1 515 409
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 662 596	1 515 409
SUMMA TILLGÅNGAR		180 712 996	181 738 209



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 540 000	136 540 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	557 332	423 120
Summa bundet eget kapital		137 097 332	136 963 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		280 271	182 151
Årets resultat		162 206	232 332
Summa fritt eget kapital		442 477	414 483
SUMMA EGET KAPITAL		137 539 809	137 377 603
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 050 000	43 700 000
Summa långfristiga skulder		26 050 000	43 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 650 000	200 000
Leverantörsskulder		123 206	92 967
Övriga skulder		39 885	33 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	310 096	334 513
Summa kortfristiga skulder		17 123 187	660 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 712 996	181 738 209

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	3 061 621	3 001 588
Hyror parkering	236 000	229 600
Varmvattenintäkter	74 102	79 375
Elintäkter	166 683	169 215
Avgift andrahandsuthyrning	6 376	0
Öresutjämning	-152	55
	3 544 631	3 479 833

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	1	25 725
	1	25 725

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	128 869	124 052
	Fastighetsskötsel beställning	431	8 651
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 006	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	57 091
	Snöröjning/sandning	59 603	41 849
	Städning enligt beställning	7 150	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 745	7 688
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 650	0
	Hissbesiktning	3 784	9 123
	Gemensamma utrymmen	1 129	930
	Sophantering	7 625	4 750
	Gård	2 009	1 017
	Serviceavtal	16 277	15 398
	Förbrukningsmateriel	5 189	8 595
	Teleport/hissanläggning	6 750	6 750
		343 217	285 894
	Reparationer		
	Lås	425	0
	VVS	0	2 250
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 250
	Ventilation	2 025	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 008
		2 450	9 508
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	77 983
	Ventilation	15 028	0
	Mark/gård/utemiljö	30 080	0
		45 108	77 983
	Taxebundna kostnader		
	El	304 163	259 150
	Värme	317 021	209 143
	Vatten	77 322	74 546
	Sophämtning/renhållning	34 788	29 045
		733 294	571 884
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 738	35 260
	Samfällighetsavgift	54 350	78 219
	Kabel-TV	44 816	57 066
	Bredband	98 236	114 488
		223 140	285 033
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 347 209	1 230 302

4

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	754
	Tele- och datakommunikation	5 710	1 889
	Juridiska åtgärder	0	18 000
	Revisionsarvode extern revisor	24 625	4 625
	Föreningskostnader	21 751	935
	Fritids- och trivselkostnader	1 246	4 336
	Förvaltningsarvode	83 020	98 022
	Administration	4 865	13 576
	Konsultarvode	0	7 125
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 910	11 600
		147 127	160 862

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 250	57 000
	Sociala kostnader	19 411	16 026
		87 661	73 026

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 172 400	1 172 400
		1 172 400	1 172 400

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	183 740 000	183 740 000
	Utgående anskaffningsvärde	183 740 000	183 740 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 517 200	-2 344 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 172 400	-1 172 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 689 600	-3 517 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	179 050 400	180 222 800
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 500 000	66 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		85 200 000	85 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 200 000	85 200 000
		85 200 000	85 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	40	39
	Klientmedel hos SBC	1 578 828	1 431 642
	Fordringar	83 728	83 728
		1 662 596	1 515 409

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	423 120	160 358
	Reservering enligt stadgar	134 212	134 212
	Reservering enligt stämmobeslut	0	128 550
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	557 332	423 120

7

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,410 %	5 650 000	6 750 000	2022-12-28
SEB	1,530 %	8 000 000	8 100 000	2021-12-28
SEB	1,160 %	12 600 000	12 600 000	2020-12-28
SEB	1,520 %	16 450 000	16 450 000	2019-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		42 700 000	43 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 650 000	-200 000	
		26 050 000	43 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 700 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	3 278	3 459
Avgifter och hyror	306 818	331 054
	310 096	334 513

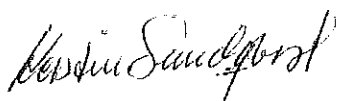
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2019.

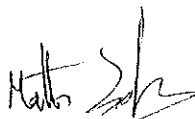


Styrelsens underskrifter

BROMMA den 19/13 2019



Kerstin Sundqvist
Ordförande



Mattias Sandberg
Sekreterare



Hans Fondelius
Kassör



David Demir
Fastighetsansvarig



Christina Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/13 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tilia org.nr 769625-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tilia 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 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 BRF Tilia för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige 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 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.

Stockholm den 27 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor