

Brf Galeasen Kanalstaden
Org nr 769631-1666

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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

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

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

8



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 Österåkers kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:197 i Österåkers kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 599 m². Föreningen disponerar över sju parkeringsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I föreningens fastighet finns även två cykelförråd.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

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.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

§

CS

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är MBF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 155 000 kronor (577 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

Under året har fem (17) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningen har under räkenskapsåret 2018 genomfört filterbyte i samtliga lägenheter i föreningen.

JM har under året varit behjälpliga med omstrukturering av föreningens innergård. Ett stort antal odlingslådor togs bort och ersattes av gräsmatta, buskar och undervegetation. Detta enligt stämmobeslut den 15 november 2017.

Planerad verksamhet för kommande år

Under våren 2019 kommer nytt avtal avseende teknisk förvaltning att upphandlas.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 98 (99).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 13 juni 2018 haft följande sammansättning:

Christoffer Johansson	Ledamot	Ordförande
Madeleine Karlberg	Ledamot	
Kerstin Zetterström	Ledamot	
Sven Fallqvist	Ledamot	
Pontus Gad	Ledamot	
Margareta Sjögren	Suppleant	
Bengt Sundström	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tolv (tio) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 26 mars 2018 där stämman fattade andra beslutet av två gällande stadgeändring. Stämman beslutade också att godkänna balkonginglasning samt att bänkar på innergården ska tas bort.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

B

CS

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Lydia-Magdalena Johansson
Torbjörn Sjögren

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 maj 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	45	287
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 360</u>	<u>680</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 405	967
Årets amorteringar tkr	<u>-1 155</u>	<u>-578</u>
Årets likviditetsförändring tkr	250	389

Nyckeltal

		<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	3 483
Resultat efter finansiella poster	tkr	45
Soliditet	%	78
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	46 709
Lån per kvm boarea	kr	10 169
Genomsnittlig skuldränta	%	1,15
Fastighetens belåningsgrad	%	22

Soliditet definieras som eget kapital i procent 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		<u>Fond för</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>Inbetalda</u>	<u>Upplåtelse-</u>	<u>yttre underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
	<u>insatser</u>	<u>avgifter</u>			
Belopp vid årets ingång	95 856 000	72 499 000			287 164
Disposition av föregående års resultat			80 483	206 681	-287 164
Årets resultat					44 545
Belopp vid årets utgång	95 856 000	72 499 000	80 483	206 681	44 545

B

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	206 681
Årets resultat	44 545
	<hr/>
Totalt	251 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	137 970
Reservering fonden för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	321 930
Balanseras i ny räkning	-208 674
	<hr/>
Totalt	-208 674

Föreningens ekonomiska ställning

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

A

CS


Brf Galeasen Kanalstaden
769631-1666

6(14)

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 482 754	2 013 398
Summa rörelseintäkter		3 482 754	2 013 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 283 075	-508 125
Övriga externa kostnader	4	-135 290	-62 037
Personalkostnader	5	-114 813	-19 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 359 954	-679 977
Övriga rörelsekostnader	6	0	-133 033
Summa rörelsekostnader		-2 893 132	-1 402 872
Rörelseresultat		589 622	610 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 230	2 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 307	-325 537
Summa finansiella poster		-545 077	-323 362
Resultat efter finansiella poster		44 545	287 164
Årets resultat		44 545	287 164

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning tom bokslutsdagen, dvs från 1 juni 2017 till 31 december 2017.





Brf Galeasen Kanalstaden
769631-1666

7(14)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

214 815 069

216 175 023

Summa materiella anläggningstillgångar

214 815 069

216 175 023

Summa anläggningstillgångar

214 815 069

216 175 023

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

41 482

40 022

Övriga fordringar

10

1 250 122

704 300

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 886

19 653

Summa kortfristiga fordringar

1 332 490

763 975

Kassa och bank

Kassa och bank

0

300 633

Summa kassa och bank

0

300 633

Summa omsättningstillgångar

1 332 490

1 064 608

Summa tillgångar

216 147 559

217 239 631

8

CS

Brf Galeasen Kanalstaden
769631-1666

8(14)

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 355 000	168 355 000
Fond för yttre underhåll		80 483	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>168 435 483</u>	<u>168 355 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		206 681	0
Årets resultat		44 545	287 164
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>251 226</u>	<u>287 164</u>
Summa eget kapital		168 686 709	168 642 164
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	45 612 500	46 767 500
Summa långfristiga skulder		45 612 500	46 767 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	1 155 000	1 155 000
Leverantörsskulder		51 187	45 289
Skatteskulder		213 600	213 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		428 563	416 078
Summa kortfristiga skulder		1 848 350	1 829 967
Summa eget kapital och skulder		216 147 559	217 239 631

8

1-5

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde 2017.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

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

B

CS

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 165 024	1 846 264
Telefoni, bredband, TV	166 320	96 939
Vattensavgifter	96 754	46 084
Hyror parkering	42 000	24 500
Övriga intäkter	13 657	4 233
Brutto	3 483 755	2 018 020
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-2 172
Hyresförluster vakanser parkeringar	-1 000	-2 450
Summa nettoomsättning	<u>3 482 755</u>	<u>2 013 398</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	296 157	159 892
Reparationer, löpande underhåll	63 528	10 098
Elavgifter	132 919	67 400
Uppvärmning	190 536	66 038
Vatten och avlopp*	306 563	52 544
Renhållning	82 137	42 651
Försäkringar	20 628	11 764
Telefoni, bredband, TV	163 812	95 505
Övriga fastighetskostnader	26 796	2 233
Summa driftskostnader	<u>1 283 076</u>	<u>508 125</u>

* Kostnaden för Vatten och avlopp 2018 omfattar efterdebitering av kostnader för 2017 som följd av avläst förbrukning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	12 188	8 297
Kontorsmaterial	58	0
Kommunikation	2 588	588
Porto	540	0
Revision	14 000	8 167
Föreningsmöten	9 786	803
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 625	39 447
Övriga förvaltningskostnader	2 546	0

8

CS

Brf Galeasen Kanalstaden
769631-1666

11(14)

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga externa tjänster	25 959	4 735
Summa övriga externa kostnader	135 290	62 037

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	89 200	15 000
Sociala kostnader	25 613	4 700
Summa arvoden, personalkostnader	114 813	19 700

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	133 033
Summa	<u>0</u>	<u>133 033</u>

Not 7 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	2 154	2 067
Övriga ränteintäkter	76	108
Summa finansiella intäkter	2 230	2 175

B

CS

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 194 452	0
Omklassificering	0	163 194 452
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 194 452	163 194 452
Ingående ackumulerade avskrivningar	-679 977	0
Årets avskrivningar	-1 359 954	-679 977
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 039 931	-679 977
Utgående restvärde enligt plan	<u>161 154 521</u>	<u>162 514 475</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 660 548	0
Omklassificering	0	53 660 548
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 660 548	53 660 548
Totalt bokfört värde för byggnad och mark	<u>214 815 069</u>	<u>216 175 023</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	19 400 000
	<hr/>	<hr/>
	77 200 000	53 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	77 200 000	53 400 000
	<hr/>	<hr/>
	77 200 000	53 400 000

B



Brf Galeasen Kanalstaden
769631-1666

13(14)

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
Summa ställda säkerheter	48 500 000	48 500 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	213 600	0
Fordran Entreprenör	17 348	12 248
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 019 175	692 052
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 250 123</u>	<u>704 300</u>

B

CS

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	0,90	2020-06-01	10 614 812
Stadshypotek	0,91	2021-06-01	12 018 932
Stadshypotek	1,04	2022-06-01	12 018 938
Stadshypotek	1,73	2025-06-01	12 114 818
Summa:			46 767 500
Avgår kortfristig del			-1 155 000
Summa skulder till kreditinstitut			45 612 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			40 992 500

Österåker 2019-03-23

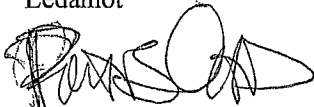
Brf Galeasen Kanalstaden



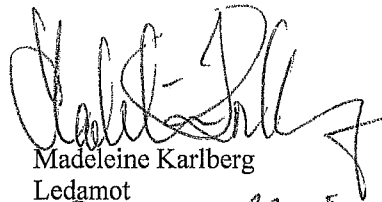
Christoffer Johansson
Ordförande



Kerstin Zetherström
Ledamot



Pontus Gad
Ledamot



Madeleine Karlberg
Ledamot



Sven Fallqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-31.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galeasen Kanalstaden, org.nr 769631-1666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galeasen Kanalstaden 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 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 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 misstag.

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. 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosattande 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 handlingar 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 fastslå 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 handlingar 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 handlingarna 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 Galeasen Kanalstaden 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 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 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 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 försummelse 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 provar 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 31 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ella Bladh', written in a cursive style.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor