

**Styrelsen för
Bostadsrättsförening
Östra Porten i Kungälv**

Org. nr: 769614-2095

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
Bostadsrättsförening Östra Porten i Kungälv

VERKSAMHETEN

Visionen för BRF Östraporten är

BRF östraporten är och skall vara en bra plats att bo och leva på.
Det innebär för oss! Ett boende där alla känner sig trygga och alla är välkomna i en miljö som skapar inspiration och engagemang till att utveckla vår förening tillsammans.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östra Porten är ett privatbostadsföretag som enligt inkomstskattelagen (1999:1229) har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sticklingen 1 i Kungälv.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 61 st lägenheter, 36 st garage och 52 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälvs kommun.

Nybyggnadsår 1989.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt 2007.

Totala lägenhetsytan är 4 869 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Östra Porten 21-55.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 61 st bostäder fördelar sig enligt följande:

28 st 2 r o k

27 st 3 r o k

6 st 4 r o k

varav 6 st är hyresrätter.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 1 % och uppgår därefter i genomsnitt till 718 kr/m² lägenhetsyta.

Enligt budgeten för 2019 som upprättats under hösten 2018 visade denna ett höjningsbehov på 1 % för årsavgifterna. Höjningen gjordes fr.o.m. 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 725 kr/m² lägenhetsyta.

Höjningen för hyreslägenheterna 2019 är i dagsläget inte klar.

Under året har följande investeringar och periodisk/planerat underhåll gjorts
Vi har bytt 7 st pannor under 2018. En gavel har klätts in med ett nytt material av komposit. Ca 700 timmar i löpande underhåll har planerats och genomförts.

Under året har följande reparationer gjorts

Vi har utfört normal service och underhåll enligt underhållsplanen på fastigheter och övrig utrustning. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten 2018. Vi har beslutat att ha en viss återhållsamhet vad kostnader för att skapa kontroll. Vi har åtgärdat och reglerat en större vattenskada under året.

Förväntad framtida utveckling

Området utanför föreningsgården är ett utvecklingsområde som medlemmarna kommer få vara med och besluta om hur det skall komma att se ut. En plan för hur föreningen skall ta hand om tegelväggarna i området kommer tas fram under 2019. AK

Handwritten signatures in blue ink:
A large stylized signature on the left.
Two smaller signatures on the right, one above the other.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/5 2018, på stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 72 medlemmar och vid årets slut 74 medlemmar.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Erling Henriksson	ordförande t o m årsmötet
Henrik Wenklo	ordförande fr o m årsmötet
Thorgny Stenfeldt	vice ordförande t o m årsmötet
Michael Stenfeldt	vice ordförande fr o m årsmötet
Ulla Isaksson	ledamot t o m årsmötet
Ulrika Eliasson	ledamot fr o m årsmötet, avgått under 2019 p g a flytt
Ingemar Emanuelsson	ledamot, avgått under våren 2018 p g a flytt
Bengt Edorsson	ledamot fr o m extrastämman 2019
Niclas Hultman	suppleant fr o m årsmötet till extrastämman 2019
Svante Wedin	suppleant fr o m extrastämman 2019

Anne Holmen sekreterare, ingår ej i styrelsen

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden och 1 budgetmöte.

Firmatecknare har varit, Erling Henriksson, Thorgny Stenfeldt och Ingemar Emanuelsson, två i förening t o m årsmötet. Fr o m årsmötet har firman tecknats av Michael Stenfeldt och Ulrika Eliasson, två i förening.

Revisorer har varit Svante Wedin t o m årsmötet och fr o m årsmötet Bo Löfdahl, vald av stämman samt Arthur Kozak som ordinarie och Carina Eriksson som suppleant, båda från Borevision AB.

Valberedning har varit Henrik Wenklo och Michael Stenfeldt t o m årsmötet och fr o m årsmötet Lis Lykkehab och Helena Johansson, valda av stämman.

Festkommitté har varit Paulin Skeppsvik, Helen Olsson och Susanne Björnholm t o m årsmötet. Fr o m årsmötet är Henrik Nilsson, Helen Olsson, Helena Persson ny festkommitté.

AK

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 054	3 947	3 790	3 775	3 809
Rörelseresultat	1 084	-200	376	1 323	1 076
Resultat efter finansiella poster	472	-889	-290	632	-125
Balansomslutning	74 926	75 066	69 258	68 118	67 808
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	718	711	704	697	697
Soliditet i %	49,7	49,0	45,0	43,9	43,1
Underhållsfond	588	263	263	142	118

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 2017 års resultat enl. stämmans beslut 2018	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 746 450	0	0	26 746 450
Upplåtelseavgifter	11 242 045	0	0	11 242 045
Underhållsfond	263 130	0	325 165	588 295
Summa bundet eget kapital	38 251 625	0	325 165	38 576 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-611 268	-888 676	-325 165	-1 825 109
Årets resultat	-888 676	888 676	472 160	472 160
Summa ansamlad förlust	-1 499 944	0	146 995	-1 352 948
Summa eget kapital	36 751 681	0	472 160	37 300 937

Förändring under året *

Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 750 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 424 835 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 325 165 kr.

AK

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature]
 Nam.

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 825 109
Årets resultat	<u>472 160</u>
	-1 352 948

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	<u>-1 352 948</u>
	-1 352 948

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. *AK*

E *ul* *des*
han.

Bostadsrättsföreningen Östra Porten

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 053 540	3 946 722
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 500	0
Summa rörelseintäkter		4 078 040	3 946 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 434 925	-1 362 354
Underhållskostnader	Not 4	-424 835	-821 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 449	-354 454
Personalkostnader	Not 6	-317 753	-915 124
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-693 339	-693 339
Summa rörelsekostnader		-2 994 301	-4 146 754
Rörelseresultat		1 083 739	-200 032
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 401	198
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-624 980	-688 842
Summa finansiella poster		-611 579	-688 644
Årets resultat	Not 10	472 160	-888 676

AK






Bostadsrättsföreningen Östra Porten

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	68 444 406	69 137 745
Inventarier	Not 12	<u>0</u>	<u>0</u>
		68 444 406	69 137 745
Summa anläggningstillgångar		68 444 406	69 137 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	6 286	6 500
Övriga fordringar	Not 14	1 308 305	5 829 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>83 971</u>	<u>79 393</u>
		1 398 562	5 915 251
Kassa och bank		5 083 376	12 789
Summa omsättningstillgångar		6 481 938	5 928 040
Summa tillgångar		74 926 344	75 065 785





 New...

Bostadsrättsföreningen Östra Porten

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		37 988 495	37 988 495
Underhållsfond		588 295	263 130
		<u>38 576 790</u>	<u>38 251 625</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 825 109	-611 268
Årets resultat		472 160	-888 676
		<u>-1 352 948</u>	<u>-1 499 944</u>
Summa eget kapital		37 223 842	36 751 681
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 637 500	37 037 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	400 000	400 000
Leverantörsskulder		194 707	175 381
Skatteskulder		6 590	13 344
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 576	201 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	462 129	486 671
		<u>1 065 002</u>	<u>1 276 604</u>
Summa skulder		37 702 502	38 314 104
Summa Eget kapital och skulder		74 926 344	75 065 785

AK



 ed des

 den.

Bostadsrättsföreningen Östra Porten

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader och ombyggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år för byggnader och 10-100 år för ombyggnader.

Markanläggningar

Avskrivning sker planligt med 5-10% per år beräknat på markanläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har även haft två styrelseledamöter och en medlem som har utfört fastighetsskötsel och byggnadsarbeten under året mot timersättning. *AK*

AK
AK

Bostadsrättsföreningen Östra Porten

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 250 788	3 158 535
	Hyror	689 125	698 549
	Elintäkter från lägenheter 21 A, B och C *	31 667	8 828
	Övriga intäkter	81 960	80 810
		4 053 540	3 946 722
* Elintäkterna för 2017 är bara för månaderna oktober-december.			
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	24 500	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	616 251	515 299
	Reparationer	107 580	142 693
	El	102 977	82 113
	Vatten	222 214	212 157
	Sophämtning	104 700	94 302
	Övriga avgifter	105 121	112 679
	Förvaltningsarvoden	133 416	153 534
	Övriga driftskostnader	42 666	49 577
		1 434 925	1 362 354
Not 4	Underhållskostnader		
	Hyseslägenheter	159 960	255 234
	Lokaler	1 850	0
	Byggnad invändigt	537	8 040
	VVS	2 995	22 875
	Byggnad utvändigt	8 356	10 175
	Markytor	0	33 791
	Femårsplan	251 137	491 368
		424 835	821 483
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	89 506	88 230
	Övriga externa kostnader	33 943	266 224
		123 449	354 454
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	66 000	78 000
	Sammanträdesersättningar	16 600	23 800
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Arvode valberedningen	2 400	2 400
	Arvode festkommittén	2 250	3 000
	Ersättning till kassör	7 500	7 500
	Ersättning för byggnadsarbeten och fastighetsskötsel till en ledamot	69 900	293 200
	Sociala kostnader	44 289	75 093
	Uttagsskatt	0	86 970
	Bilersättning	0	180
	Kurser och konferenser	0	3 850
		213 939	578 993
	Övriga anställda		
	Lön till lokalvårdare	0	79 800
	Ersättning för byggnadsarbeten och fastighetsskötsel till en medlem	71 800	118 200
	Ersättning till sekreterare på styrelsemöten	16 000	18 000
	Ersättning för föreningens hemsida	5 000	2 500
	Sociala kostnader	11 014	50 852
	Uttagsskatt	0	66 779
		103 814	336 131
	Totala personalkostnader	317 753	915 124
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	611 806	611 806
	Markanläggningar	81 533	81 533
		693 339	693 339

Bostadsrättsföreningen Östra Porten

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	27
Ränteintäkt på konto hos SBAB	13 068	0
Övriga ränteintäkter	333	171
	13 401	198
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	622 120	687 998
Övriga finansiella kostnader	2 860	844
	624 980	688 842
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	472 160	-888 676
Förslag till avsättning underhållsfond	-750 000	-700 000
Förslag till disposition underhållsfond	424 835	821 483
Resultat efter underhållspåverkan	146 995	-767 193

AK




Bostadsrättsföreningen Östra Porten

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	60 404 789	55 879 741
Årets investeringar	0	4 525 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 404 789	60 404 789
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 678 166	-3 066 360
Årets avskrivningar	-611 806	-611 806
Utgående avskrivningar	-4 289 972	-3 678 166
Bokfört värde byggnader	56 114 817	56 726 623
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	926 826	641 070
Årets investeringar	0	285 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 826	926 826
Ingående ackumulerade avskrivningar	-520 864	-439 331
Årets avskrivningar	-81 533	-81 533
Utgående avskrivningar	-602 397	-520 864
Bokfört värde markanläggningar	324 429	405 962
Bokfört värde mark	12 005 160	12 005 160
Bokfört värde byggnader och mark	68 444 406	69 137 745
Taxeringsvärde för Sticklingen 1		
Byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	548 000	548 000
	31 548 000	31 548 000
Mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	648 000	648 000
	11 648 000	11 648 000
Taxeringsvärde totalt	43 196 000	43 196 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	58 737	58 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 737	58 737
Ingående avskrivningar	-58 737	-58 737
Utgående avskrivningar	-58 737	-58 737
Bokfört värde	0	0
Not 13 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	6 286	6 500
	6 286	6 500
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 274 139	5 812 958
Skattekonto	34 166	16 400
	1 308 305	5 829 358
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	80 240	75 611
Upplupna intäkter	3 731	3 782
	83 971	79 393

Wim

al

P

AK

Bostadsrättsföreningen Östra PortenNoter 2018-12-31 2017-12-31**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788857388	0,51%	2019-01-17	13 537 500	150 000
SBAB	27698972	0,69%	2019-02-01	1 000 000	0
SBAB	23534355	1,87%	2019-12-13	9 000 000	100 000
SBAB	28446977	1,72%	2022-05-20	13 500 000	150 000
				37 037 500	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 637 500**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 037 500**Ställda säkerheter:**Fastighetsinteckningar 48 333 000 48 333 000**Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **400 000 400 000****Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	1 020	27 420
Arbetsgivaravgifter	556	20 038
Uttagsskatt	0	153 749
	1 576	201 207

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	44 530	81 133
Övriga upplupna kostnader	126 158	94 539
Förutbetalda hyror och avgifter	291 441	310 999
	462 129	486 671

Kungälv 24 / 2019

 Henrik Wenklo
 Ordförande


 Bengt Edorsson


 Michael Stenfeldt
Vår revisionsberättelse har 2019-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Bo Löfdahl
 Av föreningen vald revisor


 Arthur Kozak
 BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Porten, org.nr. 769614-2095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Porten 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

AK

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Porten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Kungälv den 3/4 2019



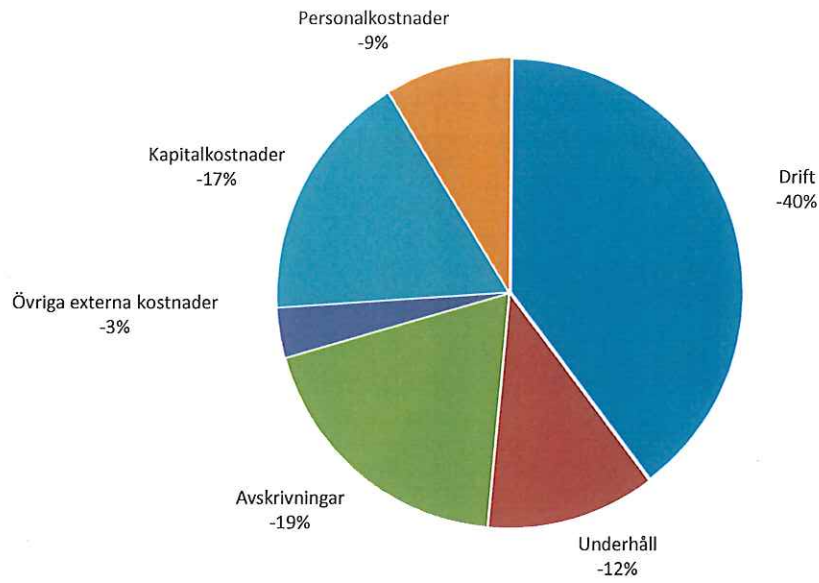
Arthur Kozak
BoRevision AB



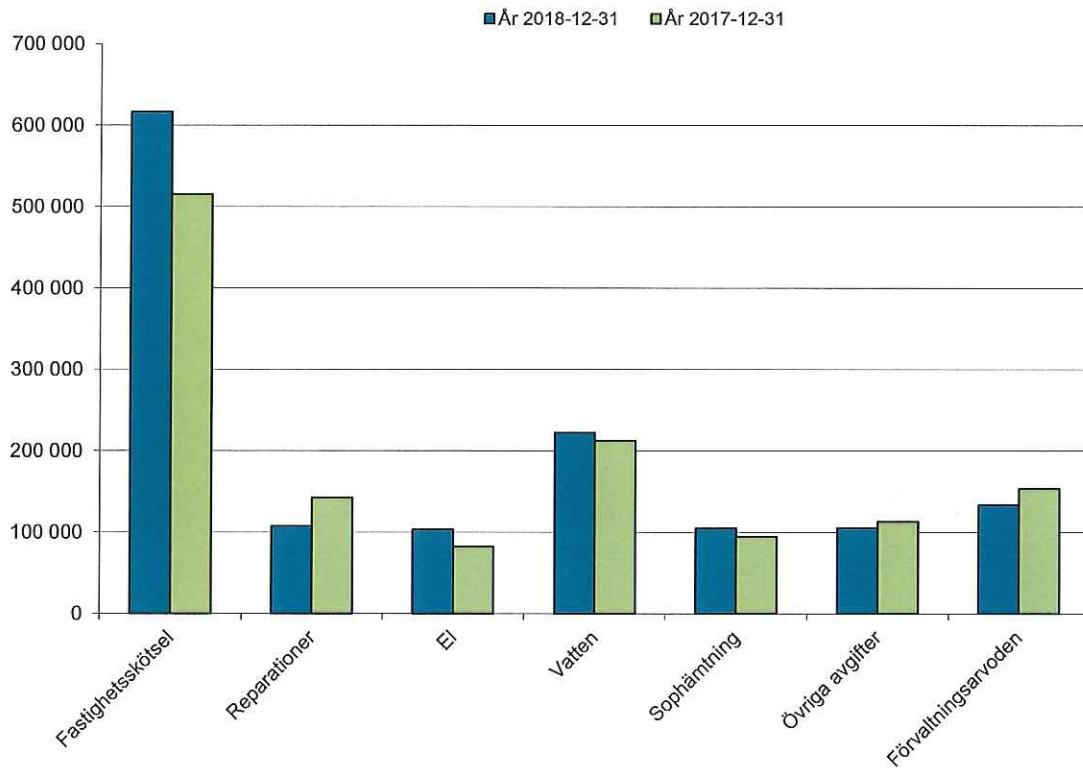
Bo Löfdahl
Förtroendevald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signatures in blue ink.