



ÅRSREDOVISNING

Brf FAXE

2018

Brf Faxe
Org.nr: 786000-0152

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för Brf. Faxe, org nr 786000-0152, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		Styrelsesuppleanter
Per Löfgren	ordförande	Lars-Åke Mårtensson
Monica Jonsson	sekreterare	Hans Ek
Jenny Olsson	ledamot	

I tur att avgå är ordinarie styrelseledamot Per Löfgren samt styrelsesuppleanterna Lars-Åke Mårtensson och Hans Ek.

Revisorer

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- Auktoriserad revisor David Hansen

Rose-Marie Tinglöf, föreningsrevisor med Börje Aronsson som suppleant, valda av föreningen

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma 24 maj.
Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gurkan 3 med adress Köpmangatan 22.
På denna tomt har uppförts 1 bostadshus med sammanlagt 48 bostadslägenheter och 3 lokaler. En lokal används som föreningslokal, de övriga är hyresrätter.
27 parkeringsplatser med motorvärmarskåp.

Lägenhetsyta: 2 721 m²

Lokalyta: 120 m²

Totalyta: 2 841 m²

Byggnadsår: 1946

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

12 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Renoveringar

Fasadrenovering utfördes 1989.

El och stamrenovering utfördes 1999/2000.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Länsförsäkringar, gäller fullvärde samt olycksfall för medlemmar i föreningsarbetet, försäkring mot ohyra ingår.

Kollektiv bostadsrättsförsäkring är tecknad.

Administration/service

HSB Södra Norrland har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen. Vicevärd har varit Monica Jonsson.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av timanställda boende i huset, Kjell Nordström Lars-Åke Mårtensson och Ingvar Andersson

Trapp- och källarstäd har utförts av Samhall, enligt avtal.

Områdesbevakning av Securitas, enligt avtal.

Snöröjningen har utförts av Georgs Marin & Maskin AB

Serviceavtal fastighetsstyrning, Schneider Electric

Föreningen är medlem i Arkiv Gävleborg (www.arkivgavleborg.se)

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1962.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning (2018 = 455 kr).

Avgifterna för 2018 har varit oförändrade.

Avgifterna höjdes per 2019-01-01 med 5 %.

Radonmätning har utförts 2015

Energideklaration utfördes 2009

Ventilationskontroll utfördes 2015

Ekonomi

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning kr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 831 618	1 764 069	1 730 481	1 688 998	1 695 397
Driftnetto*	579 612	280 394	460 811	629 657	454 487
Årets resultat	284 335	- 7 870	196 501	336 478	134 495
Soliditet**	41 %	36 %	35 %	33 %	25 %
Balansomslutning	5 260 493	5 264 256	5 436 365	5 112 443	5 492 570
Årsavgift lgh kr/kvm	609	609	591	591	591
Lån/kvm, tkr.	969	1 078	1 180	1 142	1 381
Uppvärmningskostnad/kvm och år	160	161	169	155	158
Underhållskostnad/kvm och år	17	25	22	19	66
Vattenkostnad/kvm och år	26	25	24	24	24
Elkostnad/kvm och år	48	30	13	14	15

* *Driftnetto: Rörelseresultat plus avskrivningar*

***Soliditet: Ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, t.ex. insatser. Soliditet=Eget kapital/Totala tillgångar.*

Förändring årets resultat

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 123	144 022	1 358 742	343 158	-7 870
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-7 870	7 870
Innevarande års avs/disp.			208 289	-208 289	
Årets resultat					284 335
Belopp vid årets slut	43 123	144 022	1 567 031	126 999	284 335

Resultatdisposition

Beslutade disposition av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 358 742
Avsättning till yttre fond enl. stämmobeslut 2017	231 000
Uttag ur yttre fond enligt stämmobeslut 2017	-253 711
Av styrelsen beslutad avsättning till fond 2018	231 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond 2018	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 567 031

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	126 999
Årets resultat	<u>284 335</u>
Summa	411 334

Styrelsen förslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **411 334**



Hösbild från trädgården



Tvättstuga



Mangelrum



Vårstädning



Trapphus

Händelser under året

Verksamhet

Sandsopning av gården, mycket sand efter denna vinter med mycket snö och is/HSB

Städdag rekord i antal lägenhetsinnehavare 26 som gnodde före och under städdagen. Samling vid grillen för en grillad korv innan arbetet drog igång dagen avslutades med middag.

Birgitta Jonsson bakade tårta som hon bjöd på.

Kustsotarna kommer och sotar våra sex öppna spisar.
Föreningen har amorterat bort lån 878022 160 000 kr.

Bengt Östlund kommer sent omsider och klipper häck och buskar.
Surströmming och pepparlax serverades till de 13 personer som anmält sig
Ärtsoppa punsch, hallonpaj med grädde serverades till 18 personer.

Medlemsmöte 20 medlemmar närvarande, avslutades med fika.

Ingen tomte kom i år men 18 personer kom och åt av vårt lilla julbord som dukats upp.

Renoveringar/Förbättringar

Uppsättning av postboxar källare, cykelrum 20 och 22/Perex.

Inläggning av golv del av hall lgh 16, efter vattenskadan 2017/Colorama/Perex.

Byte av ventiler och termostater källarlokal 20 A/Vågbro Rör.

Byte av belysning i förrådsgångar och el-centraler till LED/ Elia.

Spacklar, slipar och målar efter de gamla el-dragningarna i källaren.

Åsknedslag hos Söderhamn Nära, vårt ställdon slogs ut/ Vågbro Rör/Schneider Electric.

Trasig dimmer i relaxen, passar på att byta lampor där till LED /Elia.

Byte av tröskelbeslag i alla entréer/ Lås o Säkerhetsteknik.

Kretskort i automatiska dörröppnaren 22 b byts ut/ Lås o Säkerhetsteknik.

Planerad verksamhet 2019

Inspektion av yttertak samt rensning av hängrännor

Energideklaration

Radonmätning

2020

Fasadrenovering

**Brf Faxa**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 831 618	1 764 069
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 831 618	1 764 069
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 055 419	-1 033 981
Planerat underhåll	Not 4	0	-253 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 749	-54 728
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-135 838	-141 255
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 698	-235 799
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-1 495 704	-1 719 474
Rörelseresultat		335 914	44 595
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	156	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-51 735	-52 566
<i>Summa finansiella poster</i>		-51 579	-52 465
Resultat efter finansiella poster		284 335	-7 870
Årets resultat		284 335	-7 870

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

Byggnader och mark	Not 10	4 528 676	4 737 075
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	137 034	115 832
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 665 710</u>	<u>4 852 907</u>

Finansiella anläggningstillgångar

<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>4 665 710</u>	<u>4 852 907</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 724	1 151
Aktuell skattefordringar		238	0
Övriga fordringar	Not 12	750	457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 849	57 850
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>64 561</u>	<u>59 458</u>

Kassa och bank		530 223	351 890
----------------	--	---------	---------

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>594 784</u>	<u>411 348</u>
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>5 260 493</u>	<u>5 264 256</u>
-------------------------	--	-------------------------	-------------------------

**Brf Faxa****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser	43 123	43 123
Upplåtelseavgifter	144 022	144 022
Fond för yttre underhåll	1 567 031	1 358 742
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 754 176</u>	<u>1 545 887</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	126 999	343 158
Årets resultat	284 335	-7 870
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>411 334</u>	<u>335 288</u>

*Summa eget kapital*2 165 509 1 881 174**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15, 18	<u>1 416 023</u>	<u>2 909 165</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>1 416 023</u>	<u>2 909 165</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15

1 335 930 152 416

Leverantörsskulder

63 274 59 464

Aktuella skatteskulder

0 2 997

Övriga skulder

Not 16

43 647 30 732

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

236 110 228 308*Summa kortfristiga skulder*1 678 961 473 917**Summa eget kapital och skulder****5 260 493** **5 264 256**



Brf Faxe

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	100 år
Stammar, värme	30 år
El	30 år
Fasad	30 år
Fönster	30 år
Yttertak	30 år
Ventilation	30 år
Inre UH	100 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	15-50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



Brf Faxa

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 741 402 kr (741 402 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



Brf Faxe

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 656 972	1 656 972
Hyror	79 344	74 742
Debiterade förbrukningsavgifter	82 323	13 919
Överlåtelseavgifter	5 690	11 188
Pantavgifter	3 164	2 683
Övrigt	4 125	4 565
Brutto	1 831 618	1 764 069
Summa nettoomsättning	1 831 618	1 764 069
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	109 544	73 857
Reparationer	49 086	72 362
El	135 136	86 063
Uppvärmning	454 250	456 348
Vatten	72 893	70 138
Sophämtning	29 260	29 269
Övriga avgifter	76 397	75 481
Förvaltningsarvoden	85 230	120 451
Fastighets-skatt/avgift	35 912	35 912
Övriga driftskostnader	7 711	14 100
	1 055 419	1 033 981
Not 4 Planerat underhåll		
Byte av Cirkulationspump	0	10 125
Byte av ventiler, termostater och radiatorer	0	216 242
Framdragnig av spisuttag	0	7 552
Framdragnig fiber och installation styrenhet	0	15 625
Byte av ytterbelysning 2 st	0	4 167
	0	253 711
Not 5 Övriga externa kostnader		
Tele och post	5 983	4 747
Revisions- och förvaltningskostnader	33 302	32 130
Externa tjänster	19 125	0
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	2 339	17 851
	60 749	54 728



Brf Faxé

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	34 990	34 980
Revisorsarvode	1 500	1 500
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	1 055	740
Löner och ersättningar	32 725	38 175
Vicevärdsarvode	36 000	36 000
Arbetsgivaravgifter	29 368	29 660
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	135 838	141 255
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	208 400	201 347
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	35 299	34 453
	243 698	235 799
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	156	101
	156	101
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	51 735	52 566
	51 735	52 566

**Brf Faxe**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	10 091 194	9 879 599			
Årets investeringar	0	211 595			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 091 194	10 091 194			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 354 119	-5 152 772			
Årets avskrivningar	-208 400	-201 347			
Utgående avskrivningar	-5 562 518	-5 354 119			
Bokfört värde	4 528 676	4 737 075			
varav byggnader	4 197 676	4 406 075			
varav mark	331 000	331 000			
	4 528 676	4 737 075			
Taxeringsvärde för fastigheten Gurkan 3 i Söderhamn. Värdeår är 1962.					
Byggnad - bostäder	8 000 000	8 000 000			
Byggnad - lokaler	541 000	541 000			
	8 541 000	8 541 000			
Mark - bostäder	1 674 000	1 674 000			
Mark - lokaler	148 000	148 000			
	1 822 000	1 822 000			
Taxvärde totalt	10 363 000	10 363 000			
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	434 792	388 825			
Årets investeringar	56 500	45 967			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 292	434 792			
Ingående avskrivningar	-318 960	-284 507			
Årets avskrivningar	-35 298	-34 453			
Utgående avskrivningar	-354 258	-318 960			
Bokfört värde	137 034	115 832			
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto	750	457			
	750	457			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader					
<i>Länsförsäkringar</i>	40 447	38 749			
<i>Telia</i>	9 412	0			
<i>HSB Södra Norrland</i>	7 108	7 038			
<i>Schneider Electric</i>	1 882	12 063			
	58 849	57 850			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 123	144 022	1 358 742	343 158	-7 870
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-7 870	7 870
Innevarande års avs/disps.			208 289	-208 289	
Årets resultat					284 335
Belopp vid årets slut	43 123	144 022	1 567 031	126 999	284 335



Brf Faxe

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	792473	1,86%	2019-03-30	1 302 806	96 504
Stadshypotek	933642	1,70%	2021-09-01	1 449 147	33 124
				2 751 953	129 628

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 416 023

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 103 813

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar

129 628

152 416

Nästa års omsättning av lån

1 206 302

0

1 335 930**152 416****Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	16 459	16 086
Arbetsgivaravgifter	15 555	14 646
Övriga kortfristiga skulder	11 633	0
	43 647	30 732

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 159	7 332
Övriga upplupna kostnader		
<i>Eon</i>	3 665	7 635
<i>Söderhamn Nära</i>	71 882	71 951
<i>Georgs Marin & Maskin AB</i>	3 888	6 438
Förutbetalda hyror och avgifter	150 516	134 952
	236 110	228 308

Not 18 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

7 240 000

7 240 000

Söderhamn den

25/4-2019

Jenny Olsson
Monica Jonsson
Per Löfgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Rose-Marie Tinglöf

Auktoriserad revisor

Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Faxé, org.nr 786000-0152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Faxé 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Brf Faxa 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 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.

Söderhamn den 9 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

David Hansen
Auktoriserad revisor