

Brf Norrliden

Org nr 789200-0428

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Norrliden 4, bebyggdes 1956. Föreningen registrerades 1954-05-08. Fastigheten är belägen på Kungsvägen 1,3,5,7,8,9,10 och 12 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 120 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 stycken	1 rum och kokvrå,
3 stycken	1 rum och kök,
48 stycken	2 rum och kök,
17 stycken	3 rum och kök,
14 stycken	4 rum och kök,
12 stycken	5 rum och kök,
3 stycken	6 rum och kök,
1 stycken	7 rum och kök

Total bostadsyta: 8 320 m²

Total lokalyta: 270 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet som kan utnyttjas av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Dörrbyte	2016
Hissrenovering	2015
Elombyggnad	2014-2015
Avloppsledningar i mark, Kungsvägen 3 till Tivolivägen	2013
Tilläggsisolering yttertak, Kungsvägen 7 och 9	2013
Yttertak, Kungsvägen 7 och 9	2011
Nya parkeringar, Kungsvägen 7	2010
Inglasning balkonger	2007
Ny lägenhet	2008
Fönsterbyte	2004
Tvättstuga	2002
Stambyte	1998

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört löpande underhåll för 462 903 kronor. Det periodiska underhållet för året består av ett ventilationsprojekt som startats i låghuset och kommer att fortsätta under 2019 med höghusen. Kostnaden för projektet har 2018 uppgått till 689 785 kronor och har finansierats med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 17 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Hans-Olof Backberg	Ordförande
	Pär Axelsson	Ledamot
	Elisabeth Backlund	Ledamot
	Ulla Karlsson	Ledamot
	Anitha Meijer	Ledamot
	Anders Säterberg	Ledamot
	Pontus Söderlund	Ledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma 2018-06-18, gällande antagande av nya stadgar.

Valberedning	Karl-Erik Tjernberg
	Joakim Karlsson

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------------	------------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-10-09. Föreningen har under året antagit nya stadgar som är registrerade hos Bolagsverket 2019-02-06.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	6 323	6 277	6 249	6 077	5 988
Resultat efter finansiella poster	tkr	827	1 392	482	-409	-649
Kassalikviditet	%	335	270	309	235	120
Soliditet	%	18	15	10	8	11
Årsavgift bostäder per kvm	kr	627	627	627	621	609
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	122	119	121	115	126
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	34	36	34	37	41
Elkostnader per kvm totalyta	kr	47	46	46	44	45
Fastighetslån per kvm	kr	2 309	2 374	2 433	2 289	1 926
Genomsnittlig skuldränta	%	1,77	2,14	2,33	2,90	3,31
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	313 086	2 039 544	21 056	1 392 484	3 766 170
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 385 277	-1 385 277		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			1 392 484	-1 392 484	
Årets resultat				<u>827 215</u>	<u>827 215</u>
Belopp vid årets utgång	313 086	3 424 821	28 263	827 215	4 593 385

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	28 262
Årets resultat	827 215
kronor	855 477

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	185 277
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	641 938
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	28 262
kronor	855 477

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 324 188	6 277 397
Summa rörelseintäkter		6 324 188	6 277 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 919 129	-3 252 773
Övriga externa kostnader		-314 984	-319 385
Personalkostnader	4	-95 653	-91 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 904	-789 556
Summa rörelsekostnader		-5 154 670	-4 453 518
Rörelseresultat		1 169 518	1 823 879
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 266	10 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 569	-442 102
Summa finansiella poster		-342 303	-431 395
Resultat efter finansiella poster		827 215	1 392 484
Årets vinst		827 215	1 392 484

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	19 540 928	20 365 832
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa anläggningstillgångar		19 540 928	20 365 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 337	996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 126	212 689
Summa kortfristiga fordringar		225 463	213 685
Kassa och bankmedel	8	5 938 591	4 948 341
Summa omsättningstillgångar		6 164 054	5 162 026
Summa tillgångar		25 704 982	25 527 858
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		313 086	313 086
Fastighetens underhållsfond		3 424 821	2 039 544
Summa bundet eget kapital		3 737 907	2 352 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 263	21 056
Årets vinst		827 215	1 392 484
Summa fritt eget kapital		855 478	1 413 540
Summa eget kapital		4 593 385	3 766 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 272 080	19 849 980
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	561 400	539 400
Leverantörsskulder		463 063	535 434
Skatteskulder		5 629	2 989
Övriga kortfristiga skulder	10	53 458	47 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		755 967	786 319
Summa kortfristiga skulder		1 839 517	1 911 708
Summa eget kapital och skulder		25 704 982	25 527 858

Kassaflödesanalys

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	827 215	1 392 484
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	824 904	789 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 652 119	2 182 040
Förändring i rörelsekapital		
Förändringar av kortfristiga fordringar	-11 680	23 579
Förändring av leverantörsskulder	-72 371	180 671
Förändring av kortfristiga skulder	-21 918	-35 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 546 150	2 350 488
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-555 900	-510 398
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-555 900	-510 398
Årets kassaflöde	990 249	1 840 088
Likvida medel vid årets början	4 948 342	3 108 253
Likvida medel vid årets slut	5 938 591	4 948 341

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

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. Tidigare skrevs byggnadens värde av enligt en annuitetsmodell. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Från 2014 ändras avskrivningsprincip och byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Bredbandsnät	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Följande års belopp avser återbetald skatt på ränteintäkter för tax 2008-2010.

Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar, inkl outnyttjad checkräkningskredit och kortfristiga skulder. Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 215 884	5 215 884
Hysesintäkter	218 986	214 334
Hyror parkeringar	201 493	196 593
Hyror garage	30 000	30 000
Gemensamhetsel	325 775	290 242
Balkongtillägg	161 280	161 280
Dörrtillägg	125 280	125 280
Panter och överlåtelseavgifter	29 037	26 604
Gästlägenhet	12 250	14 100
Övriga intäkter	4 202	3 080
Summa	6 324 187	6 277 397

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	462 903	309 331
Periodiskt underhåll	718 205	294 205
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	312 193	305 818
Uppvärmningskostnad	1 045 807	1 023 777
Rengöring ventilation, brandskydd	4 948	0
Vatten- och avloppsavgifter	291 070	308 546
Elavgifter	401 116	391 856
Renhållning	78 203	81 501
Snöröjning	211 563	127 024
Förbrukningsinventarier/materiel	7 642	5 560
Fastighetsförsäkringar	83 756	80 508
Försäkringar övrigt	9 684	0
Centrala Norrliden	34 483	66 043
Tv, bredband, telefoni	81 525	85 213
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	176 030	173 390
Summa	3 919 128	3 252 772

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	74 684	73 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 969	18 804
Summa	95 653	91 804

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 218 845	34 218 845
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	724 468	724 468
Utgående anskaffningsvärde	34 943 313	34 943 313
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 889 596	-14 100 040
Årets avskrivning byggnad	-788 676	-753 333
Årets avskrivning markanläggning	-36 228	-36 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 714 500	-14 889 596
Mark	312 115	312 115
Summa bokfört värde	19 540 928	20 365 832
Taxeringsvärde byggnader	43 011 000	43 011 000
Taxeringsvärde mark	18 748 000	18 748 000
	61 759 000	61 759 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	1 559 000	1 559 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	23 403 000	23 403 000
	23 403 000	23 403 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	24 840	24 840
Utgående anskaffningsvärden	24 840	24 840
Ingående avskrivningar	-24 840	-24 840
Utgående avskrivningar	-24 840	-24 840
Summa bokfört värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	2 295 547	1 317 814
SBAB-konto	3 643 044	3 629 778
Summa	5 938 591	4 948 342

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	2,53%	44 400	1 862 212	2019-06-30
Stadshypotek AB	2,28%	22 000	1 947 000	2019-09-01
Stadshypotek AB	1,62%	20 000	1 925 000	2020-03-01
Stadshypotek AB	1,26%	27 000	1 226 571	2020-03-30
Stadshypotek AB	1,72%	15 000	1 455 000	2020-09-30
Stadshypotek AB	1,63%	100 000	2 525 008	2021-03-30
Stadshypotek AB	1,63%	85 000	1 487 500	2021-03-30
Stadshypotek AB	1,51%	80 000	1 061 262	2022-03-30
Stadshypotek AB	1,43%	40 000	549 998	2022-06-30
Stadshypotek AB	1,39%	40 000	1 959 500	2022-12-01
Stadshypotek AB	1,53%	44 000	1 996 500	2023-03-01
Stadshypotek AB	1,50%	44 000	1 837 930	2023-03-30
Summa fastighetslån		561 400	19 833 481	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-561 400

Summa långfristig del

19 272 081

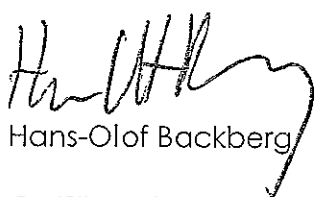
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 465 081

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	22 402	21 896
Sociala avgifter	20 769	18 604
Momsskuld	10 287	7 066
Summa	53 458	47 566

Sundsvall 2019-04-15


Hans-Olof Backberg

Ordförande


Per Axelsson


Elisabeth Backlund


Ulla Karlsson

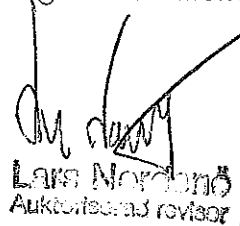

Anita Majer


Anders Säfnerberg


Pontus Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrliden, org.nr 789200-0428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrliden 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 och kassaflöde 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 misstag.

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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrliden 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.

Sundsvall den 8 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

