

Brf Tallen
Org nr 789200-1558

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Roten 7 och Tallroten 2, bebyggdes 1953-1954.

Föreningen registrerades 1953-05-04 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Västergatan 24, 26, 27 och 29 A-B, Sundsvall, Sundsvalls Kommun.

På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 70 lägenheter.

På fastigheten finns även 15 garage samt 40 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
1 st	1 rum och kokvrå
34 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
6 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 4 617 m²

Total lokalyta: 380 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam gästlokal för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Stambyte (1997-1998), ny takbeläggning (1998-1999), lägenhetsdörrar (2010-2011), fönster (2013).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 222 389 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för 79 500 kr vilket avser omdragning av el på vindarna.
Den 2017-01-01 gjordes en avgiftshöjning med 1%.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planerade åtgärder under året är renovering av grillplats, byte av entépartier samt skapa en mopedparkering.
Den 2018-01-01 gjordes en avgiftshöjning med 1 %. Föreningen har även tecknat avtal med Förvaltnings AB Castor gällande teknisk förvaltning.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Henrik Östman	Ordförande	Vald till:
	Börje Wiik	Sekreterare	2019
	Katarina Rönngren	Ledamot	2018
	Jonas Strandlund	Ledamot	2018
Suppleant	Annica Eriksson		
	Patrik Nordberg		

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Leif Nilsson
Malin Hansson
Josefine Forsell

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-01-30.

FLERÅRSÖVERIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	tkr	2 949	2 924	2 913	2 902	2 703
Resultat efter finansiella poster	tkr	178	-148	53	14	-415
Kassalikviditet	%	125	88	120	152	121
Soliditet	%	18	15	17	16	15
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm		553	549	549	549	513
Driftskostnader per kvm	kr	376	442	411	425	489
Fastighetslån per kvm	kr	1 151	1 178	1 204	1 233	1 260
Genomsnittlig skuldränta	%	2,73	2,71	3,23	3,60	3,59
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, uppl.avgifter	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	116 670	440 530	778 479	7 821	-147 645	1 195 855
Avsättning till fond för yttre underhåll			225 000	-225 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-380 000	380 000		
Omföring av föregående års resultat				-147 645	147 645	
Årets resultat					177 977	177 977
Belopp vid årets utgång	116 670	440 530	623 479	15 176	177 977	1 373 832

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	15 176
Årets resultat	177 977
kronor	193 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	225 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 000
Balanseras i ny räkning	18 153
kronor	193 153

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

4

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 948 613	2 924 161
Summa rörelseintäkter		2 948 613	2 924 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 880 941	-2 209 450
Övriga externa kostnader		-121 571	-108 463
Personalkostnader	4	-337 004	-327 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 076	-265 262
Summa rörelsekostnader		-2 611 592	-2 910 380
Rörelseresultat		337 021	13 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 055	-161 572
Summa finansiella poster		-159 044	-161 426
Resultat efter finansiella poster		177 977	-147 645
Årets resultat		177 977	-147 645

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	6 781 660	7 053 736
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningar		6 781 660	7 053 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 785 160	7 057 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 000
Övriga fordringar		14 062	22 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 775	70 956
Summa kortfristiga fordringar		86 837	94 974
 Kassa och bankmedel	9	 930 783	 683 349
Summa kassa och bank		930 783	683 349
Summa omsättningstillgångar		1 017 620	778 323
Summa tillgångar		7 802 780	7 835 559

✓

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 670	116 670
Upplåtelseavgifter		440 530	440 530
Fond för yttre underhåll		623 479	778 479
Summa bundet eget kapital		1 180 679	1 335 679
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		15 176	7 821
Årets resultat		177 977	-147 645
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		193 153	-139 824
Summa eget kapital		1 373 832	1 195 855
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 615 880	5 752 400
Summa långfristiga skulder		5 615 880	5 752 400
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	136 520	136 520
Leverantörsskulder		176 535	292 593
Övriga skulder	11	45 357	0
Skatteskulder		10 782	8 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		443 874	449 488
Summa kortfristiga skulder		813 068	887 304
Summa eget kapital och skulder		7 802 780	7 835 559

✓

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	177 977	-147 645
Förändring av skatteskuld/fordran	5 426	2 635
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 076	265 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	455 479	120 252
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	8 137	-8 891
Förändring av leverantörsskulder	-116 059	-1 454
Förändring av kortfristiga skulder	36 396	9 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	383 953	119 592
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-277 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-277 576
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-136 520	-126 770
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 520	-126 770
Årets kassaflöde	247 433	-284 754
Likvida medel vid årets början	683 349	968 104
Likvida medel vid årets slut	930 782	683 350

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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. 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	30-50 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. Föreningen har inget taxerat underskott.

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, budget 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 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 (4 997 kvm).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 842 588	1 824 144
Årsavgifter värme	712 283	712 284
Hyror lokaler	10 200	18 620
Hyror garage	62 568	62 571
Hyror parkeringar	55 440	57 360
Gemensamhetsel	196 608	200 147
TV, bredband, telefoni	42 000	42 000
Avgifter andrahandsuthyrning	14 927	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 843	6 879
Övriga intäkter	156	156
Summa	2 948 613	2 924 161

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	222 389	97 886
Periodiskt underhåll	79 500	440 085
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	625	625
Uppvärmningskostnad	692 116	731 912
Rengöring ventilation, brandskydd	0	65 210
Vatten- och avloppsavgifter	225 686	227 322
Elavgifter	268 325	280 137
Renhållning	100 062	104 300
Snöröjning	88 419	65 689
Förbrukningsinventarier/materiel	14 013	9 624
Fastighetsförsäkringar	38 695	38 315
Kabel-TV	51 481	51 092
Fastighetsskatt. fastighetsavgift	99 630	97 253
Summa	1 880 941	2 209 450

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	36 000	36 000
Lön fastighetsskötare	91 028	111 412
Lön lokalvårdare	91 350	72 000
Lön/arvode vicevärd	31 240	30 174
Sociala avgifter enligt lag och avtal	87 386	77 619
Summa	337 004	327 205

Föreningen har under året haft två anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

✓

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 575 331	12 222 818
Årets anskaffningar	0	352 513
Utgående anskaffningsvärde	12 575 331	12 575 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 572 595	-5 307 333
Årets avskrivning	-272 076	-265 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 844 671	-5 572 595
Mark	51 000	51 000
Summa bokfört värde	6 781 660	7 053 736
Taxeringsvärde byggnader	23 758 000	23 758 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
	33 158 000	33 158 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 400 000	32 400 000
Lokaler	758 000	758 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 372 000	6 372 000
	6 372 000	6 372 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	94 600	94 600
Ackumulerad avskrivning	-94 600	-94 600
Summa	0	0

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andel i SBC	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

V

Not 9 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	50	3 500
Plusgiro	0	600
Nordea företagskonto	930 732	679 249
Summa	930 782	683 349

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	3,26%		1 650 000	2018-07-30
Stadshypotek AB	3,26%		1 650 000	2018-07-30
Stadshypotek AB	1,60%	38 500	481 250	2020-03-30
Stadshypotek AB	1,60%	38 500	481 250	2020-03-30
Stadshypotek AB	2,07%	19 500	518 375	2020-12-30
Stadshypotek AB	2,07%	19 500	518 375	2020-12-30
Stadshypotek AB	3,00%	10 260	226 575	2022-09-01
Stadshypotek AB	3,00%	10 260	226 575	2022-09-01
Summa fastighetslån		136 520	5 752 400	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-136 520	
Summa långfristig del			5 615 880	

2

Not 11 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	23 295	0
Sociala avgifter	22 062	0
Summa	45 357	0

Sundsvall 2018- 03-15


Henrik Ostman
Ordförande


Börje Wiik

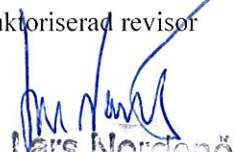

Katarina Rönngren


Jonas Strandlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 03-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor


Lars Nordin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallen, org.nr 789200-1558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallen för år 2017.

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 2017 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Tallen för år 2017 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 26 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor