

Brf Tallen

Org nr 789200-1558

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

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

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 två 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.

Utförda underhållsåtgärder	År
Fönster	2013
Lägenhetsdörrar	2010-2011
Ny takbeläggning	1998-1999
Stambyte	1997-1998

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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 78 764 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för 41 511 kr vilket avser bland annat energideklaration. Föreningen har även köpt in en snöslunga.

Den 2018-01-01 gjordes en avgiftshöjning med 1 %. Föreningen har även tecknat avtal med Förvaltnings AB Castor gällande teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planerade åtgärder under året är omstrukturering av parkeringsplatserna och sophantering.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-04-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Henrik Östman Katarina Rönngren Jonas Strandlund	Ordförande Sekreterare Ledamot	Vald till: 2019 2020 2019
Suppleant	Patrik Skoglund Patrik Nordberg		

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Leif Nilsson
Josefin Forsell
Markus Bergmansson

Stadgar

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

FLERÅRSÖVERIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 956	2 949	2 924	2 913	2 902
Resultat efter finansiella poster	tkr	181	178	-148	53	14
Kassalikviditet	%	160	125	88	120	152
Soliditet	%	20	18	15	17	16
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	557	553	549	549	549
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	143	139	146	138	138
Elkostnad per kvm totalyta	kr	52	54	56	56	56
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	40	45	45	44	46
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 122	1 151	1 178	1 204	1 233
Genomsnittlig skuldränta	%	2,33	2,73	2,71	3,23	3,60

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	557 200	623 479	15 175	177 977	1 373 831
Avsättning till fond för yttre underhåll			-225 000	-	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			50 000	-	
Omföring av föregående års resultat				-177 977	-
Årets resultat					181 104
Belopp vid årets utgång	557 200	798 479	18 152	181 104	1 554 935

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	18 153
Årets resultat	181 104
kronor	199 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	225 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 000
Balanseras i ny räkning	24 257
kronor	199 257

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 955 575	2 948 613
Summa rörelseintäkter		2 955 575	2 948 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 831 392	-1 880 941
Övriga externa kostnader		-214 269	-121 571
Personalkostnader	4	-324 154	-337 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 076	-272 076
Summa rörelsekostnader		-2 641 891	-2 611 592
Rörelseresultat		313 684	337 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 580	-159 055
Summa finansiella poster		-132 580	-159 044
Resultat efter finansiella poster		181 104	177 977
Årets vinst		181 104	177 977

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	6 509 584	6 781 660
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningar		6 509 584	6 781 660
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 513 084	6 785 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 062	14 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 423	72 775
Summa kortfristiga fordringar		112 485	86 837
 Kassa och bankmedel	9	 1 170 177	 930 783
Summa kassa och bank		1 170 177	930 783
 Summa omsättningstillgångar		 1 282 662	 1 017 620
 Summa tillgångar		 7 795 746	 7 802 780

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		798 479	623 479
Summa bundet eget kapital		1 355 679	1 180 679
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		18 152	15 176
Årets resultat		181 104	177 977
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		199 256	193 153
Summa eget kapital		1 554 935	1 373 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 438 110	5 615 880
Summa långfristiga skulder		5 438 110	5 615 880
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	169 520	136 520
Leverantörsskulder		178 197	176 535
Övriga skulder	11	38 462	45 357
Skatteskulder		4 259	10 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 263	443 874
Summa kortfristiga skulder		802 701	813 068
Summa eget kapital och skulder		7 795 746	7 802 780

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	181 104	177 977
Förändring av skatteskuld/fordran	-5 852	5 426
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 076	272 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	447 328	455 479
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 648	8 137
Förändring av leverantörsskulder	1 662	-116 059
Förändring av kortfristiga skulder	-39 177	36 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	384 165	383 953
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-144 770	-136 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 770	-136 520
Årets kassaflöde	239 395	247 433
Likvida medel vid årets början	930 783	683 349
Likvida medel vid årets slut	1 170 178	930 782

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	20-50 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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	1 860 960	1 842 588
Årsavgifter värme	712 176	712 283
Hyror lokaler	9 923	10 200
Hyror garage	61 958	62 568
Hyror parkeringar	57 572	55 440
Gemensamhetsel	169 869	196 608
TV, bredband, telefoni	42 000	42 000
Avgifter andrahandsuthyrning	23 268	14 927
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 693	11 843
Övriga intäkter	156	156
Summa	2 955 575	2 948 613

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	78 764	222 389
Periodiskt underhåll	60 261	79 500
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	625	625
Uppvärmningskostnad	714 820	692 116
Vatten- och avloppsavgifter	197 437	225 686
Elavgifter	260 937	268 325
Renhållning	112 832	100 062
Snöröjning	178 375	88 419
Förbrukningsinventarier/materiel	33 530	14 013
Fastighetsförsäkringar	40 245	38 695
Kabel-TV	52 396	51 481
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	101 170	99 630
Summa	1 831 392	1 880 941

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	48 000	36 000
Arvode projekt	6 000	0
Lön fastighetsskötare	109 080	91 028
Lön lokalvårdare	74 400	91 350
Lön/arvode vicevärd	0	31 240
Sociala avgifter enligt lag och avtal	86 674	87 386
Summa	324 154	337 004

Föreningen har under året haft två anställda. 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	12 575 331	12 575 331
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	12 575 331	12 575 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 844 671	-5 572 595
Årets avskrivning	-272 076	-272 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 116 747	-5 844 671
Mark	51 000	51 000
Summa bokfört värde	6 509 584	6 781 660
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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 372 000	6 372 000
	6 372 000	6 372 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	94 600	94 600
Akkumulerad avskrivning	-94 600	-94 600
Summa	0	0

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i SBC	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

Not 9 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	50	50
Nordea företagskonto	1 170 127	930 732
Summa	1 170 177	930 782

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,60%	38 500	442 750	2020-03-30
Stadshypotek AB	1,60%	38 500	442 750	2020-03-30
Stadshypotek AB	2,07%	19 500	498 875	2020-12-30
Stadshypotek AB	2,07%	19 500	498 875	2020-12-30
Stadshypotek AB	3,00%	10 260	216 315	2022-09-01
Stadshypotek AB	3,00%	10 260	216 315	2022-09-01
Stadshypotek AB	1,51%	16 500	1 645 875	2023-07-30
Stadshypotek AB	1,51%	16 500	1 645 875	2023-07-30
Summa fastighetslån		169 520	5 607 630	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-169 520	
Summa långfristig del			5 438 110	

Not 11 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	20 295	23 295
Sociala avgifter	18 167	22 062
Summa	38 462	45 357

Sundsvall 2019-03-11


Henrik Ostman
Ordförande


Katarina Rönngren


Jonas Strandlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallen 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Brf Tallen 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 11 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor