

Brf Norrbacka
Org nr 789200-0402

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1958-03-22. Fastigheten är belägen på Baldersvägen 50-60 och Kungsvägen 13 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 112 lägenheter och 2 lokaler. De två lokalerna håller på att byggas om till bostadsrättslägenheter. På fastigheten finns även 117 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kokskåp
10 stycken	1 rum och kokvrå
19 stycken	2 rum och kök
39 stycken	3 rum och kök
23 stycken	4 rum och kök
14 stycken	5 rum och kök
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 8 369 m²

Total lokalyta: 282 m² (under ombyggnad till bostäder)

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.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsjour har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Ordinarie fastighetsskötsel och städning har utförts av föreningens anställda fastighetsskötare Thomas Mattsson.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande sex 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: Nya balkonger (1991), byte av fönster etapp 1 (1993), byte av badrumsstammar och delar av köksstammar där köken ligger vägg i vägg med badrum, samt renovering av samtliga badrum (1996), byte av fönster etapp 2(1999), installation av bredband (2001), ny tvättstuga (2002), installation av nya hissar i långhuset och modernisering av bef. hissar i höghuset (2005), övergång till gemensam elmätning (2006), byte av lägenhetsdörrar (2008), byte av tak (2010), ombyggnad av ventilation (2011-2013), nyanläggning av 21 st parkeringsplatser med motorvärmare (2013), nya entrédörrar Kungsvägen 13 och Baldersvägen 50 (2014), renovering av bastu och iordningställande av relaxavdelning (2016).

Beskattnig

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

Föreningen har utfört sedvanligt löpande underhåll under året för 498 292 kronor och periodiskt underhåll för totalt 896 240 kronor. Det periodiska underhållet består bl a av renovering av bastu och iordningställande av relaxavdelning, revisionsbesiktning av el samt föreningens kostnad för ombyggnad av fotbollsplan för det gemensamma området Centrala norrviden som delas med Brf Granbacka, Brf Björkliden och Brf Norrliden.

Utöver årets löpande amorteringar av föreningens lån har även extra amortering utförts med 400 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-04-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kjell-Åke Andersson	Ordförande
	Kenneth Eriksson	Vice ordförande
	Kersti Dennemo Karjel	Ledamot
	Anders Ahlman	Ledamot
	Bo Granlund	Ledamot

Suppleant Göran Kramer

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-04-16.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	6 125	6 138	6 081	5 918	6 044
Resultat efter finansiella poster	tkr	92	590	490	274	
Kassalikviditet	%	82	66	65	72	54
Soliditet	%	38	36	31	27	
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	618	618	618	612	612
Driftskostnader per kvm	kr	455	391	386	382	429
Fastighetslån per kvm	kr	1 242	1 353	1 498	1 676	1 607
Genomsnittlig skuldränta	%	0,6	1,0	2,0	2,5	2,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	514 708	1 140	5 833 172	289 537	589 805	7 228 362
Avsättning till fond för yttre underhåll		-	578 000	-578 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-			-
Omföring av föregående års resultat				589 805	-589 805	-
Årets resultat				-	92 340	92 340
Belopp vid årets utgång	514 708	1 140	6 411 172	301 342	92 340	7 320 702

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	301 342
Årets resultat	92 340
	<hr/>
kronor	393 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	180 651
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	197 349
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-300 000
Balanseras i ny räkning	315 682
	<hr/>
kronor	393 682

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

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 125 151	6 138 479
Summa rörelseintäkter		6 125 151	6 138 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 023 664	-3 386 515
Övriga externa kostnader		-340 866	-355 184
Personalkostnader	4	-690 494	-745 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-915 846	-933 905
Summa rörelsekostnader		-5 970 870	-5 420 761
Rörelseresultat		154 281	717 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		322	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 263	-127 972
Summa finansiella poster		-61 941	-127 913
Resultat efter finansiella poster		92 340	589 805
Årets resultat		92 340	589 805

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	17 684 205	18 598 615
Maskiner och inventarier	7	2 871	4 307
Summa materiella anläggningstillgångar		17 687 076	18 602 922
Summa anläggningstillgångar		17 687 076	18 602 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	14 937
Övriga fordringar		12 992	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		411 002	195 669
Summa kortfristiga fordringar		423 994	210 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 300 526	1 369 337
Summa kassa och bank		1 300 526	1 369 337
Summa omsättningstillgångar		1 724 520	1 579 972
Summa tillgångar		19 411 596	20 182 894
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		515 848	515 848
Fond för yttre underhåll		6 411 172	5 833 172
Summa bundet eget kapital		6 927 020	6 349 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		301 342	289 537
Årets resultat		92 340	589 805
Summa fritt eget kapital		393 682	879 342
Summa eget kapital		7 320 702	7 228 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 984 188	10 549 145
Summa långfristiga skulder		9 984 188	10 549 145
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	759 080	1 159 080
Leverantörsskulder		360 935	222 315
Övriga skulder	10	179 084	188 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		807 607	835 648
Summa kortfristiga skulder		2 106 706	2 405 387
Summa eget kapital och skulder		19 411 596	20 182 894

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med 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	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 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 ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 084 362 kr.

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 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>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	5 329 320	5 329 320
Hyror lokaler	1 044	1 044
Hyror parkeringar	190 134	185 184
Gemensamhetsel	308 281	346 396
Gemensamt bredband och telefoni	201 600	201 600
Övriga intäkter	94 772	74 935
Summa	6 125 151	6 138 479

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	498 292	274 189
Periodiskt underhåll	896 240	530 107
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	79 925	27 305
Uppvärmningskostnad	1 107 016	1 051 866
Vatten- och avloppsavgifter	307 725	316 125
Elavgifter	446 053	472 384
Renhållning	191 640	192 290
Snöröjning	40 911	65 941
Förbrukningsinventarier/materiel	26 806	31 245
Fastighetsförsäkringar	61 793	58 855
TV, bredband och telefoni	221 273	222 732
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	145 990	143 476
Summa	4 023 664	3 386 515

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden till styrelsen	64 000	70 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	355 360	387 028
Moms fastighetsskötsel	124 922	131 204
Sociala avgifter enligt lag och avtal	146 212	156 925
Summa	690 494	745 157

Föreningen har under året haft en man anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 748 608	34 748 608
Utgående anskaffningsvärde	34 748 608	34 748 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 560 193	-15 645 783
Årets avskrivning	-914 410	-914 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 474 603	-16 560 193
Mark	410 200	410 200
Summa bokfört värde	17 684 205	18 598 615
Taxeringsvärde byggnader	43 003 000	41 066 000
Taxeringsvärde mark	17 214 000	15 360 000
	60 217 000	56 426 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	60 200 000	56 000 000
Lokaler	17 000	426 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	20 199 300

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	141 619	141 619
Utgående anskaffningsvärde	141 619	141 619
Ingående ackumulerad avskrivning	-137 312	-117 817
Årets avskrivning	-1 436	-19 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-137 312
Summa bokfört värde	2 871	4 307

Not 8 Kassa och bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Nordea	1 300 526	1 369 337
Summa	1 300 526	1 369 337

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek	0,26%	400 000	3 435 000	Rörlig
Nordea Hypotek	0,26%	77 260	3 131 285	Rörlig
Nordea Hypotek	0,26%	281 820	4 176 983	Rörlig
Summa fastighetslån		759 080	10 743 268	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-759 080	
Summa långfristig del			9 984 188	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalskatt	30 499	29 177
Sociala avgifter	23 663	27 963
Momsskuld	124 922	131 204
Summa	179 084	188 344

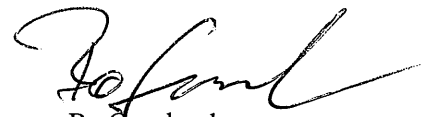
Sundsvall 2017-03-01



Kjell-Åke Andersson
Ordförande



Kenneth Eriksson



Bo Granlund



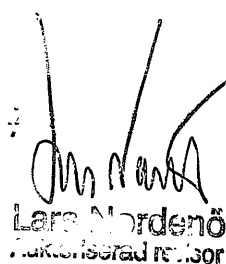
Anders Ahlman



Kersti Dennemo Karjel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Fuktberedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrbacka, org.nr 789200-0402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka för år 2016.

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 2016 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 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 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 Norrbacka för år 2016 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 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 9 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Nordenö', written over a horizontal line.

Lars Nordenö

Auktoriserad revisor