

Brf Norrbacka

Org nr 789200-0402

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 Norrbacka 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 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 115 lägenheter. 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
41 stycken	3 rum och kök
24 stycken	4 rum och kök
14 stycken	5 rum och kök
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 8 611 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.

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 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.

Utförda underhållsåtgärder	År
Dränering, byte dagvattenbrunnar Kungsv. 13	2018
Ny återvinningsstation	2017
Ny belysning källarplan	2017
Renovering bastu, ny relaxavdelning	2016
Nya entrédörrar Kungsv. 13, Baldersv. 50	2014
Nya motorvärmplatser	2013
Ombyggnad ventilation	2011-2013
Byte tak	2010
Byte lägenhetsdörrar	2008
Installation av gemensamhetsel	2006
Installation nya hissar långhuset	2005
Modernisering av hissar höghuset	2005
Ny tvättstuga	2002
Installation bredband	2001
Byte av fönster steg 2	1999
Byte badrumsstammar, delar av köksstammar som ligger bredvid badrum & renovering badrum	1996
Byte av fönster steg 1	1993
Nya balkonger	1991

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (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

Föreningen har utfört sedvanligt löpande underhåll under året för 450 994 kronor och periodiskt underhåll för totalt 3 024 714 kronor. Det periodiska underhållet består till största del av saneringen efter oljeläckaget samt dränering och byte av dagvattenbrunnar på Kungsvägen 13. Vid arbetet att byta ut befintliga dagvattenbrunnar som startades 2017 upptäcktes ett oljeläckage från de oljetankar som togs ur bruk när föreningen bytte till fjärrvärme 1975. Hela detta arbete färdigställdes under 2018, projektet har finansierats genom upplåning om ca 2 600 000 kronor. Föreningen har även utfört periodiskt underhåll så som upprättande av energideklaration, ombyggnation av sopluckor i trapphus och ombyggnation av ventilation i de nya lägenheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om en avgifthöjning på 2 % från 1 januari 2019, till följd av ökade driftskostnader. Föreningen planerar att installera solceller, detta kommer att finansieras genom upplåning.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna. Under året har nio överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kjell-Åke Andersson	Ledamot, ordförande
	Kenneth Eriksson	Ledamot, vice ordförande
	Anders Ahlman	Ledamot
	Bo Granlund	Ledamot
	Göran Kramer	Ledamot
Suppleant	Maths Bryneholt	

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-04-16.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	6 120	6 166	6 125	6 138	6 081
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 273	-738	92	590	490
Kassalikviditet	%	104	55	82	66	65
Soliditet	%	24	35	38	36	31
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	618	618	618	618	618
Värmekostnad per kvm totyta	kr	127	128	128	122	130
Elkostnad per kvm totyta	kr	54	49	52	55	49
Vattenkostnad per kvm totyta	kr	37	36	36	37	39
Renhållningskostnad per kvm totyta	kr	15	24	22	22	21
Fastighetslån per kvm	kr	1 555	1 160	1 242	1 353	1 498
Genomsnittlig skuldränta	%	0,5	0,5	0,6	1,0	2,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	514 708	1 140	6 489 172	315 682	-738 159	6 582 543
Avsättning till fond för yttre underhåll			378 000	-378 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 100 000	1 100 000		
Omföring av föregående års resultat				-738 159	738 159	
Årets resultat					-2 273 383	-2 273 383
Belopp vid årets utgång	514 708	1 140	5 767 172	299 523	-2 273 383	4 309 160

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	299 522
Årets resultat	-2 273 383
	<hr/>
kronor	-1 973 861

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
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 650 000
Balanseras i ny räkning	298 139
	<hr/>
kronor	-1 973 861

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 119 902	6 165 676
Övriga rörelseintäkter		0	29 988
Summa rörelseintäkter		6 119 902	6 195 664
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 250 029	-4 807 866
Övriga externa kostnader		-370 410	-380 354
Personalkostnader	4	-797 416	-782 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-914 321	-915 846
Summa rörelsekostnader		-8 332 176	-6 886 102
Rörelseresultat		-2 212 274	-690 438
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 109	-47 721
Summa finansiella poster		-61 109	-47 721
Resultat efter finansiella poster		-2 273 383	-738 159
Årets resultat		-2 273 383	-738 159

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	16 648 228	17 561 115
Maskiner och inventarier	7	0	1 435
Summa materiella anläggningstillgångar		16 648 228	17 562 550
Summa anläggningstillgångar		16 648 228	17 562 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 076	11 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 598	289 415
Summa kortfristiga fordringar		211 674	301 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 298 081	1 122 805
Summa kassa och bank		1 298 081	1 122 805
Summa omsättningstillgångar		1 509 755	1 423 910
Summa tillgångar		18 157 983	18 986 460

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		515 848	515 848
Fond för yttre underhåll		5 767 172	6 489 172
Summa bundet eget kapital		6 283 020	7 005 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		299 522	315 682
Årets resultat		-2 273 383	-738 159
Summa fritt eget kapital		-1 973 861	-422 477
Summa eget kapital		4 309 159	6 582 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 394 127	9 794 417
Summa långfristiga skulder		12 394 127	9 794 417
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	0	189 770
Leverantörsskulder		359 056	1 393 721
Skatteskulder		10 902	9 869
Övriga skulder	10	209 228	208 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		875 511	807 665
Summa kortfristiga skulder		1 454 697	2 609 500
Summa eget kapital och skulder		18 157 983	18 986 460

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-2 273 383	-738 159
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	914 321	915 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 359 062	177 687
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	89 431	122 889
Förändring av leverantörsskulder	-1 034 666	1 032 786
Förändring av kortfristiga skulder	69 632	39 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-2 234 665	1 372 679
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-791 320
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-791 320
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristiga skulder	2 409 940	-759 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 409 940	-759 080
Årets kassaflöde	175 275	-177 721
Likvida medel vid årets början	1 122 805	1 300 526
Likvida medel vid årets slut	1 298 080	1 122 805

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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 räntetäkter 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 föreningsstämman 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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	5 320 087	5 329 320
Hyror lokaler	1 044	1 044
Hyror parkeringar	191 653	188 084
Gemensamhetsel	294 970	291 510
Balkongtillägg	7 187	0
Gemensamt bredband och telefoni	205 435	201 600
Övriga intäkter	99 525	154 118
Summa	6 119 901	6 165 676

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	450 994	557 256
Periodiskt underhåll	3 158 849	1 566 197
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	58 363	61 852
Uppvärmningskostnad	1 093 449	1 103 297
Vatten- och avloppsavgifter	318 839	314 139
Elavgifter	462 847	422 337
Renhållning	130 863	204 667
Snöröjning	93 946	95 429
Förbrukningsinventarier/materiel	22 843	45 622
Fastighetsförsäkringar	76 573	64 262
TV, bredband och telefoni	228 539	221 413
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	153 925	151 395
Summa	6 250 030	4 807 866

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	72 500	75 300
Löner och ersättningar till övriga anställda	411 555	403 605
Moms fastighetsskötsel	139 034	136 314
Sociala avgifter enligt lag och avtal	174 327	166 817
Summa	797 416	782 036

Föreningen har under året haft en man anställd.
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	35 539 928	34 748 608
Årets aktiveringar	0	791 320
Utgående anskaffningsvärde	35 539 928	35 539 928
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 389 013	-17 474 603
Årets avskrivning	-912 886	-914 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 301 899	-18 389 013
Mark	410 200	410 200
Summa bokfört värde	16 648 229	17 561 115
Taxeringsvärde byggnader	43 003 000	43 003 000
Taxeringsvärde mark	17 214 000	17 214 000
	60 217 000	60 217 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	17 000	17 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	20 199 300

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	141 619	141 619
Utgående anskaffningsvärde	141 619	141 619
Ingående ackumulerad avskrivning	-140 184	-138 748
Årets avskrivning	-1 435	-1 436
Summa bokfört värde	0	1 435

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea	1 298 081	1 122 805
Summa	1 298 081	1 122 805

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek	0,55%		3 034 710	Rörlig
Nordea Hypotek	0,55%		5 534 710	Rörlig
Nordea Hypotek	0,55%		3 824 708	Rörlig
Summa fastighetslån		0	12 394 128	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del **12 394 128**

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	38 237	40 948
Sociala avgifter	31 957	31 213
Momsskuld	139 034	136 314
Summa	209 228	208 475

Sundsvall 2019-02-25



Kjell-Åke Andersson
Ordförande



Anders Ahlman



Kenneth Eriksson



Göran Kramer



Bo Granlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrbacka 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. Risker 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 Norrbacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 överträdelse 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 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor