

Brf Metallen
Org nr 789200-0311

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

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

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, Metallen 2, bebyggdes 1963. Föreningen registrerades 1962-04-10 och den ekonomiska planen registrerades 1965-04-23. Fastigheten är belägen på Kyrkbergsvägen 20 A-F och Harmonigatan 34-40 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 119 lägenheter och en lokal. På fastigheten finns även 100 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

35 stycken	1 rum och kokskåp
24 stycken	2 rum och kök
52 stycken	3 rum och kök
6 stycken	4 rum och kök
2 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 751 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 träningslokal, solarium och övernattningsrum som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

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

Tidigare underhållsåtgärder: Utökning av parkeringsplatser och lekplats (2016-2017), ombyggnad av elsystemet: byte av elledningar, stigare, installation av jordfelsbrytare och automatsäkringar samt byte till ledbelysning i alla allmänna utrymmen (2015-2016), byte av takkrön, fasadplåtar och balkongfronter (2015), spolning och injustering av värmesystemet (2011), asfaltering (2011), byte av lägenhetsdörrar (2007), byte av fönster (2005), ombyggnad av ventilation (2004), installation av bredband (2002), totalt stambyte och badrumsrenovering (2001).

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

Föreningen har under året slutfört arbetet med lekplatsen och nya parkeringsplatser för totalt 866 216 kronor varav 100% av utgiften aktiveras och skrivs av under 20 år. Föreningen har även utfört löpande underhåll för 273 821 kronor och periodiskt underhåll för 364 095 kronor. Det periodiska underhållet består bl a av tätning av fönster, renovering och byte av takfläktar, diverse trädgårdsprojekt samt statusbesiktning av lägenheter för att upptäcka ev. felaktiga installationer och renoveringsarbeten som är utförda i lägenheterna. I samband med varje lägenhetsöverlåtelse görs även en avflyttningsbesiktning, vilket ger föreningen såväl som köpare information om statusen på den aktuella lägenheten och minimerar därmed risken till framtida skador inom bl a vatten och el.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tio överlåtelse skett.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marcus Olsson	Ordförande
	Mikael Chruzander	Ledamot
	Erika Othzén	Sekreterare
	Petra Gunn	Ledamot
	Anna Katarina Öman	Ledamot

Suppleant

Barbro Oscarsson
Eva Chruzander

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouse Coopers

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2017-05-15 och extra föreningsstämma 2017-06-08 ang. gruppanslutning av bredband (föreningsstämman beslutade att bordlägga frågan till 2018 års ordinarie föreningsstämma).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-06-25.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	4 517	4 503	4 422	4 338	4 325
Resultat efter finansiella poster	tkr	75	116	-1 708	609	36
Kassalikviditet	%	87	85	177	151	89
Soliditet	%	4	4	3	14	10
Årsavgift bostäder per kvm	kr	645	645	635	622	621
Driftskostnader per kvm	kr	452	447	684	380	416
Fastighetslån per kvm	kr	2 177	2 265	2 336	1 840	1 896
Genomsnittlig skuldränta	%	1,6	2,0	3,2	3,6	3,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	906 728	63 683	-458 050	116 402	628 763
Avsättning till fond för yttre underhåll		290 000	-290 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			116 402	-116 402	-
Årets resultat				75 319	75 319
Belopp vid årets utgång	906 728	353 683	-631 648	75 319	704 082

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-631 648
Årets resultat	75 319
	<hr/>
kronor	-556 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	106 200
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	277 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-309 000
Balanseras i ny räkning	-631 329
	<hr/>
kronor	-556 329

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 516 883	4 502 890
Övriga rörelseintäkter		0	500
Summa rörelseintäkter		4 516 883	4 503 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 053 106	-3 021 140
Övriga externa kostnader		-317 112	-290 892
Personalkostnader	4	-133 845	-134 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693 973	-625 964
Summa rörelsekostnader		-4 198 036	-4 072 073
Rörelseresultat		318 847	431 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 543	-315 126
Summa finansiella poster		-243 528	-314 915
Resultat efter finansiella poster		75 319	116 402
Årets resultat		75 319	116 402

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	15 027 867	14 855 624
Pågående arbete	7	0	676 474
Summa materiella anläggningstillgångar		15 027 867	15 532 098
Summa anläggningstillgångar		15 027 867	15 532 098
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 342	31 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 543	240 140
Summa kortfristiga fordringar		286 885	272 011
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 054 411	1 035 764
Summa kassa och bank		1 054 411	1 035 764
Summa omsättningstillgångar		1 341 296	1 307 775
Summa tillgångar		16 369 163	16 839 873
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		906 728	906 728
Fond för yttre underhåll		353 683	63 684
Summa bundet eget kapital		1 260 411	970 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-631 648	-458 050
Årets resultat		75 319	116 402
Summa fritt eget kapital		-556 329	-341 648
Summa eget kapital		704 082	628 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 122 621	14 672 225
Summa långfristiga skulder		14 122 621	14 672 225
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	577 104	602 104
Leverantörsskulder		331 480	281 888
Skatteskulder		17 360	12 920
Övriga skulder	10	0	2 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		616 516	639 521
Summa kortfristiga skulder		1 542 460	1 538 884
Summa eget kapital och skulder		16 369 163	16 839 873

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	75 319	116 402
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	693 973	625 964
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	769 292	742 366
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 874	94 152
Förändring av leverantörsskulder	49 591	-224 402
Förändring av kortfristiga skulder	-21 016	32 900
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	782 993	645 016
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-189 742	-1 664 410
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-189 742	-1 664 410
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-574 604	-502 104
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-574 604	-502 104
Årets kassaflöde	18 647	-1 521 498
Likvida medel vid årets början	1 035 764	2 557 262
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 054 411	1 035 764

7

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd 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	10-40 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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	4 357 260	4 357 260
Hyror parkeringar	138 828	125 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 795	19 962
Summa	4 516 883	4 502 890

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	273 821	196 946
Periodiskt underhåll	364 095	556 105
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	476 997	389 448
Uppvärmningskostnad	819 222	871 992
Vatten- och avloppsavgifter	362 080	354 959
Elavgifter	143 192	156 957
Renhållning	177 956	183 471
Snöröjning	167 370	52 497
Förbrukningsinventarier/materiel	28 969	20 611
Fastighetsförsäkringar	58 853	58 265
TV, bredband och telefoni	74 351	73 688
Fastighetsskatt	106 200	106 200
Summa	3 053 106	3 021 139

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	100 000	62 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	3 194	42 582
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 651	29 494
Summa	133 845	134 076

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	25 207 870	22 708 934
Årets anskaffningar	866 216	2 498 936
Utgående anskaffningsvärde	26 074 086	25 207 870
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 695 246	-10 069 282
Årets avskrivning	-693 973	-625 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 389 219	-10 695 246
Mark	343 000	343 000
Summa bokfört värde	15 027 867	14 855 624
Taxeringsvärde byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
	35 400 000	35 400 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder	35 400 000	35 400 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	17 085 600	17 085 600
	17 085 600	17 085 600

Not 7 Pågående arbete

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	676 474	1 511 000
Under året nedlagda kostnader, elombyggnad	0	1 234 920
Under året nedlagda kostnader, lekplats och nya parkeringar	189 742	676 474
Under året genomförda omfördelningar (kostandsförd del av elombyggnad)	0	-246 984
Under året genomförda omfördelningar (aktiveras)	-866 216	-2 498 936
Utgående nedlagda kostnader	0	676 474

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea	1 054 411	1 035 764
Summa	1 054 411	1 035 764

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,75%	110 000	882 100	2018-11-19
Nordea Hypotek AB	1,40%	100 000	2 275 000	2019-02-20
Nordea Hypotek AB	2,00%	47 500	2 028 250	2019-05-22
Stadshypotek AB	1,02%	45 600	2 177 400	2018-09-30
Stadshypotek AB	1,40%	24 004	2 086 975	2021-07-30
Stadshypotek AB	1,66%	100 000	3 550 000	2020-06-30
Nordea Hypotek	1,80%	150 000	1 700 000	2021-11-17
Summa fastighetslån		577 104	14 699 725	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-577 104	
Summa långfristig del			14 122 621	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	0	1 197
Sociala avgifter	0	1 254
Summa	0	2 451

Sundsvall 2018-04-19



Marcus Olsson
Ordförande


Mikael Chruzander

Anna Katarina Öman


Petra Gunn


Erika Othzén



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Metallen, org.nr 789200-0311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Metallen 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.

Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2016 har inte varit föremål för revision av kvalificerad revisor och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2017 har därmed inte utförts.

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 Metallen för år 2017 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 *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:

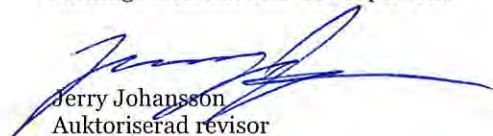
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor