

Brf Metallen

Org nr 789200-0311

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Metallen 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, Metallen 2, bebyggdes 1963. Föreningen registererades 1962-04-10 och den ekonomiska planen registerades 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, fastighetsskötsel samt 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.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Utökning av parkeringsplatser och lekplats	2016-2017
Ombyggnad av elsystemet samt byte till ledbelysning i 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 inkomskattelagen (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 löpande underhåll för 328 069 kronor och periodiskt underhåll för 682 886 kronor. Det periodiska underhållet består bl a av ombyggnad lokal, byte vattenmätarkonsoll, utförd stamrensning, iordningställande av sandficka samt byte av takfläktar på Harmonig. 34 och 40 och Kyrkbergsv. 20 B, C och E.

Föreningen hade ett lån vars bindningstid löpte ut 2018-09-30. Lånet bands på 4 år med en ränta på 1,42 %, tidigare ränta 1,02 %. Från 2018-10-01 har föreningen tecknat ett kollektivt bredbandsavtal för samtliga lägenheter, kostnaden för det debiteras genom ett s k bredbandstillägg om 100 kronor per månad utöver årsavgiften för varje bostadsrättshavare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har två lån vars bindningstid löper ut 2019-02-20 respektive 2019-05-22. Lånet med omsättning 20/2 binds på 5 år och med en ränta på 1,34 %, tidigare ränta 1,40 %. Föreningen planerar att utföra en stor ventilationsombyggnad. Projektet kommer att finansieras genom upplåning och en avgiftshöjning om 4 % från 2019-04-01.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 19 överlåtelser skett.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marcus Olsson Erika Othzén Mikael Chruzander Petra Gunn Anna Öhman	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Barbro Oskarsson John Källman	
Revisorer	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2018-05-29.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	4 560	4 517	4 503	4 422	4 338
Resultat efter finansiella poster	tkr	-421	75	116	-1 708	609
Kassalikviditet	%	65	87	85	177	151
Soliditet	%	2	4	4	3	14
Årsavgift bostäder per kvm	kr	645	645	645	635	622
Värmekostnad per kvm totyta	kr	124	121	129	125	129
Vattenkostnad per kvm totyta	kr	55	54	53	55	54
Elkostnad per kvm totyta	kr	21	21	23	22	23
Fastighetslån per kvm	kr	2 085	2 177	2 265	2 336	1 840
Genomsnittlig skuldränta	%	1,6	1,6	2,0	3,2	3,6

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	353 684	-631 648	75 319	704 083
Avsättning till fond för yttre underhåll		384 000	-384 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-309 000	309 000		
Omföring av föregående års resultat			75 319	-75 319	
Årets resultat				-420 787	-420 787
Belopp vid årets utgång	906 728	428 684	-631 329	-420 787	283 296

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-631 329
Årets resultat	-420 787
	<hr/>
kronor	-1 052 116

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
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-384 000
Balanseras i ny räkning	-1 052 116
	<hr/>
kronor	-1 052 116

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

W

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 559 815	4 516 883
Summa rörelseintäkter		4 559 815	4 516 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 592 659	-3 053 106
Övriga externa kostnader		-335 630	-317 112
Personalkostnader	4	-130 626	-133 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693 973	-693 973
Summa rörelsekostnader		-4 752 888	-4 198 036
Rörelseresultat		-193 073	318 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 714	-243 543
Summa finansiella poster		-227 714	-243 528
Resultat efter finansiella poster		-420 787	75 319
Årets resultat		-420 787	75 319

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 333 894	15 027 867
Summa materiella anläggningstillgångar		14 333 894	15 027 867
Summa anläggningstillgångar		14 333 894	15 027 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		209 056	23 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		270 269	263 543
Summa kortfristiga fordringar		479 325	286 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	661 824	1 054 411
Summa kassa och bank		661 824	1 054 411
Summa omsättningstillgångar		1 141 149	1 341 296
Summa tillgångar		15 475 043	16 369 163
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		906 728	906 728
Fond för yttre underhåll		428 685	353 683
Summa bundet eget kapital		1 335 413	1 260 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-631 329	-631 648
Årets resultat		-420 787	75 319
Summa fritt eget kapital		-1 052 116	-556 329
Summa eget kapital		283 297	704 082
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 447 517	14 122 621
Summa långfristiga skulder		13 447 517	14 122 621
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	631 504	577 104
Leverantörsskulder		386 403	331 480
Skatteskulder		3 555	17 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		722 767	616 516
Summa kortfristiga skulder		1 744 229	1 542 460
Summa eget kapital och skulder		15 475 043	16 369 163

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-420 787	75 319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	693 973	693 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	273 186	769 292
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-192 440	-14 874
Förändring av leverantörsskulder	54 924	49 591
Förändring av kortfristiga skulder	92 446	-21 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	228 116	782 993
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-189 742
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-189 742
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristig skuld	-620 704	-574 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-620 704	-574 604
Årets kassaflöde	-392 588	18 647
Likvida medel vid årets början	1 054 411	1 035 764
Likvida medel vid årets slut	661 823	1 054 411

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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	4 357 260	4 357 260
Hyror parkeringar	141 391	138 828
Bredband	35 700	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 464	20 795
Summa	4 559 815	4 516 883

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	328 069	273 821
Periodiskt underhåll	682 886	364 095
Fastighetskötsel/städning entreprenad	487 226	476 997
Uppvärmningskostnad	835 117	819 222
Vatten- och avloppsavgifter	373 048	362 080
Elavgifter	143 538	143 192
Renhållning	164 303	177 956
Snöröjning	258 737	167 370
Förbrukningsinventarier/materiel	40 631	28 969
Fastighetsförsäkringar	61 206	58 853
TV, bredband och telefoni	111 698	74 351
Fastighetsskatt	106 200	106 200
Summa	3 592 659	3 053 106

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	100 000	100 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	0	3 194
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 626	30 651
Summa	130 626	133 845

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	26 074 086	25 207 870
Årets anskaffningar	0	866 216
Utgående anskaffningsvärde	26 074 086	26 074 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 389 219	-10 695 246
Årets avskrivning	-693 973	-693 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 083 192	-11 389 219
Mark	343 000	343 000
Summa bokfört värde	14 333 894	15 027 867
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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	17 085 600	17 085 600
	17 085 600	17 085 600

Not 7 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea	661 824	1 054 411
Summa	661 824	1 054 411

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,75%	150 000	732 100	2022-11-16
Nordea Hypotek AB	1,40%	100 000	2 175 000	2019-02-20
Nordea Hypotek AB	2,00%	47 500	1 980 750	2019-05-22
Stadshypotek AB	1,42%	60 000	2 128 200	2022-09-30
Stadshypotek AB	1,40%	24 004	2 062 971	2021-07-30
Stadshypotek AB	1,66%	100 000	3 450 000	2020-06-30
Nordea Hypotek AB	1,80%	150 000	1 550 000	2021-11-17
Summa fastighetslån		631 504	14 079 021	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-631 504

Summa långfristig del

13 447 517

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

10 921 501

Sundsvall 2019-04-29



Marcus Olsson
Ordförande



Mikael Chruzander



Anna Öhman



Petra Gunn



Erika Othzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Metallen 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 Metallen 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 *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 3 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor