

**Brf Stenhagen**  
**Org nr 785000-2358**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

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 Stenhagen 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 69:15, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1960-01-04 och den ekonomiska planen registrerades 1962-08-17. Fastigheten är belägen på Hillmanskroken 4-8 i Gävle. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal som används som styrelserum. På fastigheten finns även 15 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök,  
24 st 2 rum och kök,  
18 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 3 215 m<sup>2</sup>

Total lokalyta inkl. garage, förråd och styrelserum: 337 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln och lokalvården har utförts av Samhall.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusplan som ger underlag för bedömning av fastighetens underhållsstatus. Med denna rapport som grund kan förvaltningen på ett bra sätt planeras och genomföras avseende drift, underhåll och investeringar.

#### Utförda underhållsåtgärder

Utförda underhållsåtgärder	År
Isolering alla vindar	2017
Byte av två tryckstyrda frånluftsfläktar på tak	2016
Byte tvättmaskin och torktumlare i stora tvättstugan	2015
Byte tvättmaskin och torktumlare	2014
Asfaltering	2013
OVK-besiktning	2012
Målning i källare och tvättstuga	2012
Renovering av socklar	2012
Byte fönster och balkongdörrar	2009
Ombyggnad el	2008
Byte lägenhetsdörrar	2007
Installation bredband	2004
Byte stammar samt badrumsrenovering	2000
Byte garageportar	1992

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 84 000 kr har periodiskt underhåll för ca 152 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår målning av trapphus Hillmanskroken 4 och 6, OVK- besiktning, energideklaration samt radonmätning.

Under året har föreningen antagit nya stadgar. Beslut om detta togs på ordinarie stämma 2018-05-03 samt på en extra stämma 2018-06-12. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2018-09-19.

### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna. Under året har 6 överlåtelser skett.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Hallin	ledamot, ordförande
	Ing-Marie Lind	ledamot, sekreterare
	Kent Wallenö	ledamot
	Ann-Christine Westh	ledamot
	Christer Wadelius	ledamot
Suppleant	Per Åke Nilsson	
	Anita Olsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-09-19.

### Hemsida

Föreningen har en egen hemsida: [www.hillmanskroken.se](http://www.hillmanskroken.se).

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 330	2 336	2 339	2 332	2 376
Resultat efter finansiella poster	tkr	298	357	106	128	152
Kassalikviditet	%	295	228	199	189	141
Soliditet	%	14	10	6	5	3
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm boyta	kr	655	655	655	655	655
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	91	92	94	94	94
Elkostnad per kvm totalyta	kr	40	40	41	41	52
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	25	21	28	44	33
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 025	2 092	2 256	2 316	2 372
Genomsnittlig skuldränta	%	1,30	1,72	2,68	3,41	3,87

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	125 705	401 373	1 133	356 762	884 973
Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			356 762	-356 762	
Årets resultat				<u>298 330</u>	<u>298 330</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	125 705	601 373	157 895	298 330	1 183 303

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	157 895
Årets resultat	298 330
	<u>456 225</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	41 700
Reservering fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	258 300
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>156 225</u>
	<u>456 225</u>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 330 187	2 336 167
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 330 187</b>	<b>2 336 167</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 284 265	-1 167 340
Övriga externa kostnader		-138 279	-141 308
Personalkostnader	4	-208 500	-207 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 866	-330 571
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 936 910</b>	<b>-1 846 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>393 277</b>	<b>489 763</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 947	-133 008
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 947</b>	<b>-133 001</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>298 330</b>	<b>356 762</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>298 330</b>	<b>356 762</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	6 946 696	7 252 562
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 946 696</b>	<b>7 252 562</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 946 696</b>	<b>7 252 562</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 330	12 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 376	66 755
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 706</b>	<b>78 827</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 743 339	1 388 469
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 743 339</b>	<b>1 388 469</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 797 045</b>	<b>1 467 296</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 743 741</b>	<b>8 719 858</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 705	125 705
Fond för yttre underhåll		601 373	401 373
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>727 078</b>	<b>527 078</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		157 895	1 133
Årets resultat		298 330	356 762
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>456 225</b>	<b>357 895</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 183 303</b>	<b>884 973</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 951 923	7 191 923
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 951 923</b>	<b>7 191 923</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	240 000	240 000
Leverantörsskulder		99 648	118 206
Skatteskulder		3 322	11 429
Övriga skulder	9	21 497	20 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 048	252 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>608 515</b>	<b>642 962</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 743 741</b>	<b>8 719 858</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årest resultat	298 330	356 762
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	305 866	330 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>604 196</b>	<b>687 333</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	25 121	559
Förändring av kortfristiga skulder	-34 447	-102 106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>594 870</b>	<b>585 786</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-240 000	-603 002
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 000</b>	<b>-603 002</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>354 870</b>	<b>-17 216</b>
Likvida medel vid årets början	1 388 469	1 405 685
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 743 339</b>	<b>1 388 469</b>

## 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	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 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 1 895 637 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 (3552 kvm).

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.



**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	2 107 404	2 107 404
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyror garage	39 577	40 752
Gemensamhetsel	98 026	99 068
Bredband	68 397	68 400
Övertåtelse- och pantsättningsavgifter	14 383	18 143
<b>Summa</b>	<b>2 330 187</b>	<b>2 336 167</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	83 818	45 569
Periodiskt underhåll	151 702	164 050
Fastighetskötsel/städning entreprenad	105 578	104 396
Uppvärmningskostnad	322 506	327 658
Vatten- och avloppsavgifter	87 879	74 123
Elavgifter	143 416	142 095
Renhållning	67 314	60 015
Snöröjning	70 327	14 333
Förbrukningsinventarier/materiel	5 521	6 000
Fastighetsförsäkringar	27 265	26 215
TV, bredband, telefoni	167 857	151 804
Fastighetskatt, fastighetsavgift	51 082	51 082
<b>Summa</b>	<b>1 284 265</b>	<b>1 167 340</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	25 000	24 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	133 500	133 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	50 000	49 685
<b>Summa</b>	<b>208 500</b>	<b>207 185</b>

Föreningen har en vicevärd 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	14 398 545	14 398 545
Utgående anskaffningsvärde	14 398 545	14 398 545
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 320 240	-6 989 669
Årets avskrivning	-305 866	-330 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 626 106	-7 320 240
Mark	174 257	174 257
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>6 946 696</b>	<b>7 252 562</b>
Taxeringsvärde byggnader	12 001 000	12 001 000
Taxeringsvärde mark	3 757 000	3 757 000
	15 758 000	15 758 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 214 000	15 214 000
Lokaler	544 000	544 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	10 635 000	10 635 000
	<b>10 635 000</b>	<b>10 635 000</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	1 743 339	1 387 719
<b>Summa</b>	<b>1 743 339</b>	<b>1 388 469</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	0,83%	40 000	810 000	3-mån
Stadshypotek	0,83%	40 000	839 272	3-mån
Stadshypotek*	1,31%	40 000	1 011 500	2019-01-30
Stadshypotek	1,39%	40 000	1 161 119	2020-06-01
Stadshypotek	1,27%	40 000	1 750 032	2021-03-30
Stadshypotek	1,38%	40 000	1 620 000	2022-03-30
Summa fastighetlån		240 000	7 191 923	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-240 000

**Summa långfristig del**

**6 951 923**

\* Vid omsättning 2019-01-30 löstes lånet i sin helhet.

**Not 9 Övriga skulder**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	10 500	10 200
Sociala avgifter	10 997	10 682
<b>Summa</b>	<b>21 497</b>	<b>20 882</b>

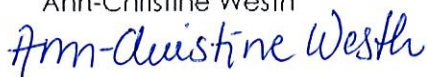
Gävle 2019-02-24

  
Jan Hallin

  
Ing-Marie Lind

  
Kent Wallenö

Ann-Christine Westh

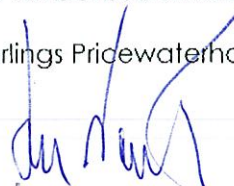
  
Ann-Christine Westh

Christer Wadelius

  
Christer Wadelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhagen, org.nr 785000-2358

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 25 mars 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordens  
Auktoriserad revisor