

Brf Staffan
Org nr 785000-3315

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staffan 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 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 67:8, bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1966-06-13 och den ekonomiska planen registrerades 1969. Fastigheten är belägen på Hillmansgatan 9-13 i Gävle. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 48 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 20 garage och 25 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök,
3 st	1 rum och kokvrå,
18 st	2 rum och kök,
18 st	3 rum och kök,
3 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 255 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta inkl. förråd: 213 m² enligt taxeringsbesked

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. Fastighetsskötsel och lokalvård har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

Under år 2013 gjordes en statusplan över fastigheterna. Planen visar vilket underhållsbehov som finns både på kort och lång sikt. Planen kan ligga till grund för en detaljerad underhållsplan.

Tidigare underhållsåtgärder:

Fönsterbyten (1989)
Renovering fasader och balkonger (1994)
Byte lägenhetsdörrar och låssystem (2002)
Renovering trapphus (2002)
Byte armaturer i trapphus, källare samt på utomhusstolpar (2003)
Ombyggnad ventilation (2005)
Nybyggnad av två garagelängor (2009)
Ombyggnad till gemensam el (2011)
Nytt passersystem (2013)
OVK-besiktning samt systematisk brandskydds kontroll (2014)
Utbyte av 27 st motorvärmcentraler (2014)
Vattensäkrat diskbänkar (2015)
Rengöring ventilationssystemet (2015)
Relining stammar (2015/2016)
Byte av kall- och varmvattenledningar (2015)
Byte yttertak hus 13 (2016)
Byte tvättmaskin och torkskåp (2017)
Byte 6 st centralfläktar på tak (2017)
Installation av ventilation i förskolelokalen (2017)

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr (år 2017) 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

Under året har löpande underhåll för ca 48 000 kr och periodiskt underhåll för ca 412 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår utbyte av tvättmaskin och torkskåp i tvättstugan, inventering av lägenheternas fläktar, byte av 6 st centralfläktar på tak, renoveringsarbeten i gästlägenheten, utbyte av staket vid parkering och vid garage mot Hillmansgatan samt renoveringsarbeten i trapphus 13 B.

Under året har ny ventilation dragits till förskolelokalen. Hela utgiften, 469 478 kr, har aktiverats och därmed ökat fastighetens bokförda värde i balansräkningen. Beloppet kommer att skrivas av under 30 år. Allt underhåll samt investeringen har finansierats med egna medel.

I årets resultatdisposition föreslår styrelsen att 300 000 kr avsätts till fastighetens underhållsfond samt att 200 000 kr tas ur fastighetens underhållsfond för att resultatmässigt täcka årets utgifter för periodiskt underhåll. Efter årets avsättning och uttag kommer det att finnas ca 1 676 000 kr avsatt i fastighetens underhållsfond.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 8 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kerstin Åhrlin	Ledamot, ordförande
	Rose-Marie Westberg	Ledamot, sekreterare
	Boris Svensson	Ledamot

Suppleant Jan Westberg

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2007-12-14.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 115	2 097	1 957	1 972	1 950
Resultat efter finansiella poster	tkr	105	-386	-2 416	47	340
Kassalikviditet	%	392	473	295	514	612
Soliditet	%	41	40	40	76	77
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	529	529	485	485	485
Driftskostnader per kvm	kr	434	571	1 105	455	343
Fastighetslån per kvm	kr	994	1 019	1 055	348	360
Genomsnittlig skuldränta	%	2,39	2,39	1,93	3,60	3,54
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	389 570	1 963 139	691 574	-386 287	2 657 996
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-687 000	687 000		
Omföring av föregående års resultat			-386 287	386 287	
Årets resultat				105 405	105 405
Belopp vid årets utgång	389 570	1 576 139	692 287	105 405	2 763 401

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	692 287
Årets resultat	105 405
	<hr/>
kronor	797 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	48 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	252 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 000
Balanseras i ny räkning	697 692
	<hr/>
kronor	797 692

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

V

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 114 985	2 097 196
Summa rörelseintäkter		2 114 985	2 097 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 535 897	-2 022 906
Övriga externa kostnader		-96 101	-87 140
Personalkostnader	4	-51 098	-44 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 250	-241 245
Summa rörelsekostnader		-1 924 346	-2 396 168
Rörelseresultat		190 639	-298 972
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 236	-87 358
Summa finansiella poster		-85 234	-87 315
Resultat efter finansiella poster		105 405	-386 287
Årets resultat		105 405	-386 287

✓

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	4 672 227	4 443 309
Anläggningar		0	690
Summa materiella anläggningstillgångar		4 672 227	4 443 999
Summa anläggningstillgångar		4 672 227	4 443 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	69
Övriga fordringar		401	4 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 446	275 210
Summa kortfristiga fordringar		64 847	279 894
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 977 113	1 917 724
Summa kassa och bank		1 977 113	1 917 724
Summa omsättningstillgångar		2 041 960	2 197 618
Summa tillgångar		6 714 187	6 641 617
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		389 570	389 570
Fond för yttre underhåll		1 576 138	1 963 139
Summa bundet eget kapital		1 965 708	2 352 709
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		692 287	691 574
Årets resultat		105 405	-386 287
Summa fritt eget kapital		797 692	305 287
Summa eget kapital		2 763 400	2 657 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 429 850	3 518 650
Summa långfristiga skulder		3 429 850	3 518 650
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	88 800	88 800
Leverantörsskulder		135 250	93 845
Skatteskulder		9 554	6 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 333	275 441
Summa kortfristiga skulder		520 937	464 971
Summa eget kapital och skulder		6 714 187	6 641 617

Kassaflödesanalys	2017	2016
Löpande verksamhet		
Årets resultat	105 405	-386 287
Förändring av skatteskuld/fordran	2 669	5 067
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	241 250	241 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	349 324	-139 975
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	215 047	-212 854
Förändring av leverantörsskulder	41 404	-530 598
Förändring av kortfristiga skulder	11 892	-16 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	617 667	-900 224
Byggnader och mark	-469 478	0
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga skulder	-88 800	-88 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 800	-88 800
Årets kassaflöde	59 389	-989 024
Likvida medel vid årets början	1 917 724	2 906 749
Likvida medel vid årets slut	1 977 113	1 917 725

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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
Anläggning	10 år
Markanläggning	20 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 646 568 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 (3540 kvm).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 720 956	1 720 956
Hyror lokaler	125 276	119 526
Hyror garage	95 600	95 200
Hyror parkeringar	37 000	32 579
Gemensamhetsel	116 239	116 275
Övriga intäkter	2 700	1 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 214	11 360
Summa	2 114 985	2 097 196

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	48 280	55 325
Periodiskt underhåll	412 065	818 862
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	59 515	54 913
Uppvärmningskostnad	369 947	369 488
Vatten- och avloppsavgifter	161 862	166 300
Elavgifter	178 801	282 686
Renhållning	84 926	83 769
Snöröjning	57 972	39 470
Förbrukningsinventarier/materiel	18 631	10 464
Fastighetsförsäkringar	34 546	33 216
TV, bredband, telefoni	56 090	55 152
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	53 261	53 261
Summa	1 535 896	2 022 906

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	35 000	35 000
Övriga löner och ersättningar	5 532	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 566	9 877
Summa	51 098	44 877

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	7 939 443	7 939 443
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	135 000	135 000
Årets anskaffningar	469 478	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	8 543 921	8 074 443
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 149 435	-3 908 875
Årets avskrivning	-240 560	-240 560
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 389 995	-4 149 435
Mark	518 300	518 300
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	4 672 226	4 443 308
Taxeringsvärde byggnader	12 243 000	12 243 000
Taxeringsvärde mark	3 763 000	3 763 000
	<hr/>	<hr/>
	16 006 000	16 006 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 257 000	15 257 000
Lokaler	749 000	749 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	5 583 000	5 583 000
	<hr/>	<hr/>
	5 583 000	5 583 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	3 000	3 000
Nordea företagskonto	1 974 113	1 913 987
Nordea sparkonto företag	0	737
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 977 113	1 917 724

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	3,60%	38 800	1 118 650	2018-05-22
Stadshypotek	1,81%	50 000	2 400 000	2020-12-01
Summa fastighetslån		88 800	3 518 650	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-88 800	
Summa långfristig del			3 429 850	

Gävle 2018-03-26


Kerstin Åhrlin


Rose-Marie Westberg


Boris Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staffan, org.nr 785000-3315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staffan 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.

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 Staffan för år 2017 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 9 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor