

Årsredovisning

för

Brf Kylan

716415-1263

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen för Brf Kylen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens byggnader

Föreningen äger kv Kylen nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1980/1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Västerbotten.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus och småhus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 146 st. Den totala boytan är ca 12.124 kvm.

Flerbostadshus:

41 st 2 rum och kök

41 st 3 rum och kök

Radhus:

3 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

35 st 4 rum och kök

12 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har två kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler, personalutrymmen och undercentraler för fjärrvärme. Kvartershusen är även byggt så att det kan användas som skyddsrum.

Föreningen har 102 st garage, 56 motorvärmplatser, 8 st hyrstolpar och 33 st gästparkeringar.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av Samhall Umeå och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Aspia AB.

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation)

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, d.v.s. enligt underhållsplanen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Infört Parkster på gästparkeringarna fr.o.m. 3 december 2018 och i samband med detta byttes vaktbolaget när det gäller parkeringar till UPAB.

Avgifterna på lägenheterna höjdes med 1 % och garagen till 350 kr per månad och motorvärmplatserna till 150 kronor per månad fr.o.m. 1 januari 2019

Vi skrev nytt avtal med Sappa där vi inkluderar Sappa Play fr.o.m. juni.

Umeå Energi har lämnat en inventeringsrapport av vårt sekundärnät för värme och varmvatten. Vårt nät är i gott skick och även om det är från 1980 har det larmtrådar så att det lätt ska kunna lokaliseras en eventuell läcka.

Minskat gästparkeringarna med 8 platser, juli 2019, där vi satt upp stolpar utan motorvärmare som boende kan hyra för 100 kronor per månad. Vi har i dagsläget 102 garage, 56 motorvärmplatser, 8 hyresstolpar och 33 gästparkeringar.

Kontroll av tak och ventilation har utförts under hösten 2019.

Säkerhetsöglor på tak skall monteras.

Avgifterna för lägenheterna höjs med 1 % fr.o.m. 1 januari 2020.

En del träd och buskar på tomterna skall tas bort.

Ny belysning på övre och nedre Kylgränd är planerad till 2020.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2018-12-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helge Kristoffersson	Ledamot	Ordförande
Kerstin Olsson	Ledamot	Sekreterare
Per Areblad	Ledamot	
Östen Måberger	Ledamot	
Ingemar Öhman	Ledamot	
Sune Greus	Suppleant	
Christoffer Olofsson	Suppleant	
Anna-Lena Stenmark	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Hubert Sjödin (ordinarie)
Solveig Grubbström (suppleant)

Valberedning

Inga-Lill Axelsson (sammankallande), Torsten Celanders och Mikael Edblom

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-12.

Förändring i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 st överlåteser av bostadsrätter skett (fg år 4 st).

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	8 408	8 272	8 082	7 992
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 483	-482	-1 217	-852
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	657,0	649,0	638,0	631,0
Lån per m2 bostadsarea (kr)	2 335,0	2 515,0	2 511,0	2 417,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,9	3,2	3,8	4,0
Soliditet (%)	15,0	11,0	11,8	15,0

Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	453 049	1 540 550	2 546 714	-482 124	4 058 189
Disposition av föregående års resultat:			-482 124	482 124	0
Avsättning yttre rep.fond		1 400 000	-1 400 000		0
Ianspråk. yttre repfond		-2 000 000	2 000 000		0
Årets resultat				1 482 572	1 482 572
Belopp vid årets utgång	453 049	940 550	2 664 590	1 482 572	5 540 761

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 664 591
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 500 000
årets vinst	1 482 572
	1 647 163

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 647 163
	1 647 163

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 408 189	8 272 265
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 408 189	8 272 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 144 206	-6 588 337
Övriga externa kostnader		-246 649	-264 048
Personalkostnader	4	-137 353	-135 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-809 562	-790 130
Summa rörelsekostnader		-6 337 770	-7 777 914
Rörelseresultat		2 070 419	494 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 847	-976 471
Summa finansiella poster		-587 847	-976 475
Resultat efter finansiella poster		1 482 572	-482 124
Resultat före skatt		1 482 572	-482 124
Årets resultat	6	1 482 572	-482 124

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 056 090	34 837 498
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	243 893	82 822
Summa materiella anläggningstillgångar		34 299 983	34 920 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		34 304 983	34 925 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 444	0
Övriga fordringar		1 532	-204 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	219 359	244 781
Summa kortfristiga fordringar		222 335	39 888
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 091 939	1 917 197
Summa kassa och bank		2 091 939	1 917 197
Summa omsättningstillgångar		2 314 274	1 957 085
SUMMA TILLGÅNGAR		36 619 257	36 882 405

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		453 049	453 049
Fond för yttre underhåll		940 550	2 040 550
Summa bundet eget kapital		1 393 599	2 493 599
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 664 591	2 046 714
Årets resultat		1 482 572	-482 124
Summa fritt eget kapital		4 147 163	1 564 590
Summa eget kapital		5 540 762	4 058 189
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 966 692	28 460 978
Summa långfristiga skulder		25 966 692	28 460 978
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 341 147	2 028 746
Förskott från kunder		577 912	655 126
Leverantörsskulder		568 509	384 542
Skatteskulder		214 915	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 409 320	1 294 824
Summa kortfristiga skulder		5 111 803	4 363 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 619 257	36 882 405

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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:

Byggnader	1,5%
Inventarier	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet eller enligt underhållsplanen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hyror lokaler	36 160	35 451
Hyror garage och parkeringsplatser	524 001	503 701
Årsavgifter bostäder	7 961 622	7 868 433
Avsättning inre reparationsfond	-135 816	-135 816
Övriga nettointäkter	22 221	495
	8 408 188	8 272 264

Not 3 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel och städ	534 444	588 578
Löpande rep och underhåll 1)	874 350	1 164 849
Rep och underhåll enligt plan 2)	0	1 414 820
Uppvärmning	1 489 796	1 331 740
Snöröjning	287 271	206 070
El	166 177	263 681
Vatten och avlopp	415 960	415 984
Städning och renhållning	244 934	177 629
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	613 121	599 415
Fastighetsförsäkringspremier	178 457	91 419
Bredband	145 860	145 860
Kabel-TV	193 836	188 291
	5 144 206	6 588 336

1) Specifikation av löpande reparationer och underhåll

Markskötsel	20 721	69 988
Vattenskada	41 123	24 406
Diverse elarbeten	75 771	11 638
Diverse byggarbeten	46 901	78 675
Diverse fläktar	61 329	50 508
Spolning lägenheter	15 938	0
Snöskottning av tak	0	47 100
Tvättutrustning, inkl reparationer	157 915	0
Övriga reparationer, inkl arbete utfört av samhall	213 402	241 596
Lekplats	241 250	640 938
	874 350	1 164 849

2) Specifikation av reparationer och underhåll enligt plan

Fasadmålning	0	1 414 820
	0	1 414 820

Not 4 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Arvoden och andra ersättning	111 580	108 759
Sociala avgifter	25 773	26 640
	137 353	135 399

Not 5 Byggnader och mark

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	52 093 880	52 093 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 093 880	52 093 880
Ingående avskrivningar	-17 256 382	-16 474 974
Årets avskrivningar	-781 408	-781 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 037 790	-17 256 382
Utgående redovisat värde	34 056 090	34 837 498
Taxeringsvärden byggnader	93 393 000	78 162 000
Taxeringsvärden mark	55 208 000	41 980 000
	148 601 000	120 142 000

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslagen förändring av yttre underhållsfond

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 482 572	-482 124
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	1 400 000
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-2 650 000	-2 000 000
Årets resultat efter fördelning av fond för yttre underhåll	-1 167 428	-1 082 124

Not 7 Maskiner och andra tekniska tillgångar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 578 870	2 578 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 578 870	2 578 870
Ingående avskrivningar	-2 578 870	-2 578 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 578 870	-2 578 870
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	158 373	158 373
Inköp	189 225	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 598	158 373
Ingående avskrivningar	-75 551	-66 829
Årets avskrivningar	-28 154	-8 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 705	-75 551
Utgående redovisat värde	243 893	82 822

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	74 840	103 617
Förutbetald avgift IT-kostnader	36 465	36 465
Förutbetald avgift Kabel-TV	55 606	48 218
Förutbetald avgift Vatten och Avlopp	52 448	50 324
Övriga förutbetalda kostnader	0	6 157
	219 359	244 781

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek 595520	1,01	2024-03-30	3 450 000	0
SEB 11882757	2,09	2022-09-28	2 611 121	4 099 052
SEB 21128422	2,64	2020-09-28	3 747 750	3 904 500
SEB 24165779	2,83	2019-03-28	0	3 504 988
SEB 24165531	2,48	2021-03-28	1 945 679	2 002 075
SEB 24165361	1,81	2020-03-28	5 378 289	5 504 109
Stadshypotek 568321	1,17	2023-06-30	6 175 000	6 475 000
SEB 41995718	1,27	2021-02-28	2 000 000	2 000 000
SEB 40413596	2,17	2021-09-28	3 000 000	3 000 000
			28 307 839	30 489 724
Kortfristig del av långfristig skuld			2 341 147	2 028 746

Långfristiga skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 16 430 638 kronor. ¹⁸³

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	51 679 200	51 679 200
	51 679 200	51 679 200

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Fond för inre underhåll	1 234 141	1 170 646
Upplupna räntekostnader	29 285	33 086
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	11 550	24 735
Upplupen kostnad värme	47 207	0
Upplupen kostnad revision	14 000	14 000
Övriga poster	73 138	52 357
	1 409 321	1 294 824

Umeå 2019-11-04



Helge Kristoffersson



Kerstin Olsson



Per Areblad



Östen Måberger



Ingemar Öhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-08



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Hubert Sjödin
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kylan, org.nr 716415-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kylan för räkenskapsåret 1 juli 2018 till 30 juni 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Föreningsrevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Kylan för räkenskapsåret 1 juli 2018 till 30 juni 2019 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. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. 69


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den 8 november 2019

Umeå den 8 november 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor


Hubert Sjödin
Föreningsrevisor