

# Brf Liljan nr 10

Org nr 789200-0253

## Årsredovisning 2018

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 Liljan nr 10 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, Stenhuggaren 1, bebyggdes 1945. Föreningen registrerades 1995-06-28 och den ekonomiska planen registrerades 1995-06-28. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-11. Fastigheten är belägen på Storgatan 46 A-B, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 28 lägenheter och två lokaler. På fastigheten finns även 14 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 1 rum och kök,

7 stycken 2 rum och kök,

7 stycken 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 648 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 169 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder	År
Installation av bergvärmepump och fönsterbyte i 46B	2017
Fönsterbyte	2014
Stabilitetskontroll av fastigheten	2013/2014
Renovering av öppna spisar och installation av bredband	2002
Övertagande av elmätare o övergång till gemensam el	2009

Vid upprättande av underhållsplan för fastigheten under år 2002 fick styrelsen rådet att låta utföra en geologisk undersökning. Då grunden inte är pålad har sättningar i marken medfört att byggnaden satt sig. En kontrollmätning av byggnaden inleddes därför år 2003 (på uppdrag av föreningen) som visade att en grundförstärkning av byggnaden måste utföras. För att kunna söka bidrag hos Räddningsverket för finansiering av denna grundförstärkning måste en fördjupad stabilitetsutredning utföras i området intill Liljan 10.

Utredningen utfördes på uppdrag av Sundsvalls kommun under år 2007 och visade att stabiliteten för kvarteret var tillfredsställande. Inte heller resultatet från inklinometermätningen visade att några horisontella skredrörelser mot Selångersån pågick, varför någon stabilitetshöjande åtgärd ej erfordrades enligt Sundsvalls kommun. För att säkerställa väggarnas stabilitet i fastigheten beslutade styrelsen att låta utföra en dagsaktuell stabilitetskontroll under år 2009. Beräkningarna visade att det för nävarande inte fanns någon omedelbar risk att väggbrott sker, men föreningen rekommenderas att fortlöpande kontrollera sättningar som uppföljning på tidigare mätningar minst en gång per år, samt att utföra kontrollmätningar av väggarnas lutning i de lägenheter som undersökts i utredningen. Vid förändringar skall en ny stabilitetskontroll utföras.

### **Beskattning**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande underhåll har skett för totalt 170 880 kr. Föreningen håller på att bygga om en lokal till 6 studentlägenheter. Projektet har under året kostat 805 896 kronor vilket är bokfört i balansräkningen som pågående arbete, se not 7. Arbetet kommer att slutföras under 2019. Ett nytt lån på 3,6 Mkr har tagits för att finansierat projektet.

### **MEDLEMSINFORMATION**

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

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-06-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Andreas Hamlund Don Rösberg Petter Wallin	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Inger Staaf	

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2008-06-11.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 076	1 073	1 131	1 128	1 114
Resultat efter finansiella poster	tkr	-211	-28	71	-36	-409
Kassalikviditet	%	107	280	315	211	174
Soliditet	%	7	15	15	16	16
Årsavgift bostäder per kvm	kr	559	559	559	559	559
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	96	105	115	118	122
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	48	48	48	51	44
Elkostnader per kvm totalyta	kr	71	64	64	58	56
Fastighetslån per kvm	kr	4 683	2 651	2 701	2 304	2 345
Genomsnittlig skuldränta	%	1,0	1,5	2,3	2,9	3,6

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>	73 560	710 385	128 080	-27 571	884 454
Avsättning till fond för yttre underhåll		28 104	-28 104		-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-39 000	39 000		-
Balansering av föregående års resultat			-27 571	27 571	-
Årets resultat				-211 467	-211 467
<b>Belopp vid årets utgång</b>	73 560	699 489	111 405	-211 467	672 987

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	111 405
Årets resultat	-211 467
	<hr/>
	kronor -100 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	28 104
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-128 166
	<hr/>
	kronor -100 062

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande räkning.

Brf Liljan nr 10  
Org nr 789200-0253

5(11)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 076 412	1 073 037
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 076 412</b>	<b>1 073 037</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-765 800	-667 334
Övriga externa kostnader		-164 914	-71 009
Personalkostnader	4	-93 239	-94 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 324	-195 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 219 277</b>	<b>-1 028 536</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-142 865</b>	<b>44 501</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 602	-72 074
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 602</b>	<b>-72 072</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-211 467</b>	<b>-27 571</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-211 467</b>	<b>-27 571</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	4 809 325	5 004 649
Pågående nybyggnation av lägenheter	7	805 896	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 615 221</b>	<b>5 004 649</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 615 221</b>	<b>5 004 649</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 776	3 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 417	50 152
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 193</b>	<b>53 566</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 702 304	890 390
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 702 304</b>	<b>890 390</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 757 497</b>	<b>943 956</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 372 718</b>	<b>5 948 605</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 560	73 560
Fond för yttre underhåll		699 489	710 385
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>773 049</b>	<b>783 945</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		111 405	128 080
Årets förlust		-211 467	-27 571
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-100 062</b>	<b>100 509</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>672 987</b>	<b>884 454</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 348 127	4 727 256
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 348 127</b>	<b>4 727 256</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	161 220	89 584
Leverantörsskulder		20 561	83 242
Övriga skulder	10	1 253	1 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 570	162 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>351 604</b>	<b>336 895</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 372 718</b>	<b>5 948 605</b>

Brf Liljan nr 10  
Org nr 789200-0253

7(11)

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamhet</b>			
Årets resultat		-211 467	-27 571
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar	5, 7	195 324	195 337
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-16 143</b>	<b>167 766</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 265	1 073
Förändring av leverantörsskulder		-62 681	30 646
Förändring av kortfristiga skulder		5 392	-4 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>-74 697</b>	<b>195 307</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Byggnader och mark		-805 896	-141 812
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-805 896</b>	<b>-141 812</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	0
Förändring av långfristiga skulder		3 692 507	-90 571
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 692 507</b>	<b>-90 571</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 811 914</b>	<b>-37 076</b>
Likvida medel vid årets början		890 390	927 466
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 702 304</b>	<b>890 390</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. Byggnadens värde har tidigare skrivits av med lika stort belopp som amorterats på fastighetens lån. Från och med 2014 skrivs byggnader och inventarier av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	15-40 år
Markanläggning	20 år
Bredbandsnät	10 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.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 098 332 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 föreningsstämman 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	921 876	921 876
Hyror lokaler	30 000	45 999
Hyror parkeringar	37 850	25 105
Gemensamhetsel	76 918	76 491
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 768	3 566
<b>Summa</b>	<b>1 076 412</b>	<b>1 073 037</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	170 880	32 518
Periodiskt underhåll	0	39 645
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	71 406	70 184
Uppvärmningskostnad	174 247	191 219
Rengöring ventilation, brandskydd	0	35 858
Vatten- och avloppsavgifter	87 251	87 288
Elavgifter	129 681	117 076
Renhållning	20 354	22 775
Snöröjning	40 144	0
Förbrukningsinventarier/materiel	1 324	1 232
Fastighetsförsäkringar	15 751	15 144
Kabel-tv	23 186	22 819
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	31 576	31 576
<b>Summa</b>	<b>765 800</b>	<b>667 334</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	45 000	45 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	27 164	27 118
Social avgifter enligt lag och avtal	21 075	22 738
<b>Summa</b>	<b>93 239</b>	<b>94 856</b>

*Föreningen har under året haft en man 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	7 238 300	6 515 325
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	42 362	42 362
Årets anskaffningar	0	722 975
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	7 280 662	7 280 662
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 276 013	-2 080 676
Årets avskrivning	-195 324	-195 337
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 471 337	-2 276 013
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>4 809 325</b>	<b>5 004 649</b>
Taxeringsvärde byggnader	6 614 000	6 614 000
Taxeringsvärde mark	2 754 000	2 754 000
	<hr/>	<hr/>
	9 368 000	9 368 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 872 000	8 872 000
Lokaler	496 000	496 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	8 536 000	5 092 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>8 536 000</b>	<b>5 092 000</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Inköp	805 896	722 975
Omklassificeringar	0	-722 975
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	805 896	0

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea bankkonto	3 702 304	890 390
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>3 702 304</b>	<b>890 390</b>

**Not 9 Skuld till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,87%	32 000	1 464 000	3 mån
Nordea	0,74%	0	200 000	3 mån
Stadshypotek AB	2,33%	9 072	823 324	2019-09-30
Nordea	1,15%	16 000	764 000	2020-09-15
Stadshypotek AB	1,31%	13 760	776 328	2020-09-30
Stadshypotek AB	1,15%	15 112	736 794	2020-09-30
Stadshypotek AB	1,15%	3 276	162 901	2021-09-01
Nordea	0,36%	<u>72 000</u>	<u>3 582 000</u>	2021-09-06
Summa fastighetslån		161 220	8 509 347	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-161 220

**Summa långfristig del**

**8 348 127**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 703 247

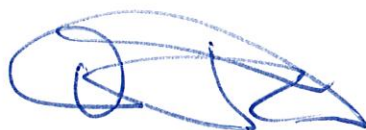
**Not 10 Övriga skulder**

Personalskatt	612	612
Sociala avgifter	641	641
<b>Summa</b>	<b>1 253</b>	<b>1 253</b>

Sundsvall 2019-



Andreas Hamlund  
Ordförande



Don Rösberg



Petter Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Fatih Özcelik**  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljan nr 10, org.nr 789200-0253

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljan nr 10 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 Liljan nr 10 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 revisionsssed 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.

### *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.

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 28 maj 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fatih Özcelik', is written over the printed name.

Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor