

Brf Vallatorp

Org nr 716418-7200

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Pumpan 1 och Gurkan 1, bebyggdes 1985. Föreningen registrerades 1984-05-07 och den ekonomiska planen registrerades 1984-12-20. Fastigheten är belägen på Vallatorpsvägen 1-13, Täby. På fastigheten finns tolv byggnader innehållande 43 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, gemensamma tvättstugor och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiatorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare. Ventilation: Mekanisk med värmeåtervinning. Föreningen har en egen hemsida: www.brfvallatorp.se. Mail till styrelsen är: styrelsen@brfvallatorp.se.

Lägenhetsfördelning:

28 stycken	2 rum och kök
2 stycken	3 rum och kök
11 stycken	4 rum och kök
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 3 306 m²

Total lokalyta: 287 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 60 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder	År
Övre tvättstugan har fått ny maskinpark leasingavtal	2016
Målning av fönster	2014
Byte av tak och fasadbeklädnad på tvättstuga och sophus	2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2013
Reparation och målning av fönster och entréer	2009-2010
Byte av samtliga ventilationsaggregat	2008
Byte av varmvattenberedare	2006-2013
Installation av bredband	2006

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll för totalt 184 169 kr och periodiskt underhåll för 766 148 kr.

Föreningen har under året genomfört:

- Färdigställt takprojekt där föreningen bytt tak på alla bostadshus och förråd.
- Sett över våra rör och filmat dem och de är i gott skick.
- Tagit in hjälp och gjort en underhållsplan för 60 år framåt.
- Föreningen undersöker hur de kan bli mer hållbara och ser över matsorteringen samt laddstolpar och tar in intresse kring det.
- Föreningen har beställt nya fönster och glaspartier till 2 lokaler så det blir enhetligt.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna. Under året har 4 st överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-04-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anna Amgren	Ordförande
	Magnus Östergren	Vice ordförande
	Katrina Forsén	Sekreterare
	Stina Jurell	Kassör
	Magnus Pärneteg	Ledamot

Suppleant	Amanda Heneborg
	Jonas Seljemo

Valberedning	Tore Eklund (sammanställande)
	Brita Apelgren

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 504	2 563	2 553	2 445	2 447
Resultat efter finansiella poster	tkr	-172	-1 649	410	-78	-346
Kassalikviditet	%	119	240	228	165	146
Soliditet	%	3	4	11	10	9
Årsavgift bostäder per kvm boyta	kr	614	614	614	585	585
Elkostnad per kvm totalyta	kr	25	23	24	20	18
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	29	30	33	31	28
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	6 750	6 870	5 850	5 943	6 035
Genomsnittlig skuldränta	%	1,23	1,34	2,03	2,53	3,75

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Återförda <u>rep.fonder</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 069 000	957 586	601 463	76 620	-1 649 296	1 055 373
Avsättning till fond för yttre underhåll		160 143		-160 143		
lansspråktagande av fond för yttre underhåll		-950 000		950 000		
Omföring av föregående års resultat				-1 649 296	1 649 296	
Årets resultat					-171 558	-171 558
Belopp vid årets utgång	1 069 000	167 729	601 463	-782 819	-171 558	883 815

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-782 818
Årets resultat	-171 559
	<hr/>
kronor	-954 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	160 143
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-325 000
Balanseras i ny räkning	-789 520
	<hr/>
kronor	-954 377

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 504 036	2 563 189
Övriga rörelseintäkter		7 904	10 628
Summa rörelseintäkter		2 511 940	2 573 817
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 542 164	-3 204 821
Övriga externa kostnader		-147 294	-127 283
Personalkostnader	4	-156 986	-115 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525 413	-497 313
Summa rörelsekostnader		-2 371 857	-3 944 732
Rörelseresultat		140 083	-1 370 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 642	-278 390
Summa finansiella poster		-311 642	-278 381
Resultat efter finansiella poster		-171 559	-1 649 296
Årets resultat		-171 559	-1 649 296

✓

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 507 773	22 817 026
Pågående arbete	7	0	1 845 250
Maskiner och inventarier	8	6 809	13 613
Summa materiella anläggningstillgångar		24 514 582	24 675 889
Summa anläggningstillgångar		24 514 582	24 675 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 535	10 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 971	104 035
Summa kortfristiga fordringar		125 506	114 570
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	9	1 065 972	1 683 620
Summa kassa och bank		1 065 972	1 683 620
Summa omsättningstillgångar		1 191 478	1 798 190
Summa tillgångar		25 706 060	26 474 079

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		167 729	957 586
Summa bundet eget kapital		1 838 192	2 628 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-782 818	76 621
Årets förlust		-171 559	-1 649 296
Summa fritt eget kapital		-954 377	-1 572 675
Summa eget kapital		883 815	1 055 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 817 931	24 251 431
Summa långfristiga skulder		23 817 931	24 251 431
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	433 500	433 500
Leverantörsskulder		154 780	302 852
Skatteskulder		1 896	950
Övriga skulder	11	150 023	140 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 115	289 702
Summa kortfristiga skulder		1 004 314	1 167 274
Summa eget kapital och skulder		25 706 060	26 474 079

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-171 559	-1 649 296
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	525 413	497 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	353 854	-1 151 983
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 936	139
Förändring av leverantörsskulder	-148 072	190 436
Förändring av kortfristiga skulder	-14 888	46 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	179 958	-914 659
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-364 106	-1 845 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-364 106	-1 845 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 000 000
Amortering av lån	-433 500	-333 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-433 500	3 666 500
Årets kassaflöde	-617 648	906 591
Likvida medel vid årets början	1 683 620	777 028
Likvida medel vid årets slut	1 065 972	1 683 619

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	75 år
Tak	40 år
Tillkommande utgifter	10-30 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 20 868 035 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	2 030 928	2 030 928
Hyror lokaler	309 767	365 353
Hyror parkeringar	76 650	77 875
TV, bredband, telefoni	77 400	77 850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 291	11 183
Summa	2 504 036	2 563 189

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	184 169	334 325
Periodiskt underhåll	766 148	2 301 313
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	17 653	16 181
Vatten- och avloppsavgifter	104 138	108 887
Elavgifter	90 818	81 698
Renhållning	95 748	92 902
Snöröjning	55 276	56 638
Förbrukningsinventarier/materiel	14 890	3 576
Fastighetsförsäkringar	27 507	25 173
Tv, bredband, telefoni	108 517	107 774
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	77 301	76 355
Summa	1 542 165	3 204 822

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	120 008	86 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	36 978	29 315
Summa	156 986	115 315

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
Årets anskaffningar	2 209 356	0
Utgående anskaffningsvärde	28 922 356	26 713 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 026 174	-6 537 072
Årets avskrivning	-518 609	-489 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 544 783	-7 026 174
Mark	3 130 200	3 130 200
Summa bokfört värde	24 507 773	22 817 026
Taxeringsvärde byggnader	31 505 000	31 505 000
Taxeringsvärde mark	21 876 000	21 876 000
	53 381 000	53 381 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	1 981 000	1 981 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	27 834 000	27 834 000
	27 834 000	27 834 000

Not 7 Pågående arbeten

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 845 250	0
Under året nedlagda kostnader	728 212	3 690 500
Under året genomförda omfördelningar	-2 573 462	-1 845 250
Summa	0	1 845 250

✓

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	50 914	50 914
Utgående anskaffningsvärden	50 914	50 914
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 301	-29 090
Årets avskrivningar	-6 804	-8 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 105	-37 301
Summa bokfört värde	6 809	13 613

Not 9 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	1 060 972	1 678 620
Summa	1 065 972	1 683 620

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,53%	25 000	1 68 750	3-mån
Nordea Hypotek AB	1,10%	70 000	5 269 681	2019-03-20
Nordea Hypotek AB	1,30%	100 000	9 650 000	2020-03-18
Nordea Hypotek AB	1,20%	50 000	1 950 000	2020-09-16
Nordea Hypotek AB	1,30%	138 500	5 263 000	2021-10-15
Nordea Hypotek AB	0,67%	50 000	1 950 000	2022-10-03
Summa fastighetslån		433 500	24 251 431	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-433 500	
Summa långfristig del			23 817 931	

f

Not 11 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	30 000	24 000
Sociala avgifter	31 422	25 136
Deponerade hyror	68 725	68 725
Fond för lägenhetsunderhåll	19 876	22 409
Summa	150 023	140 270

Täby 2019-02-12


Anna Amgren


Magnus Östergren

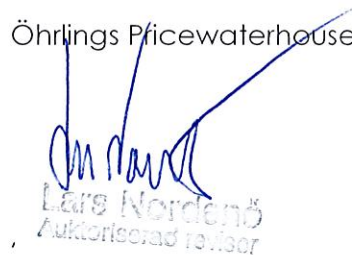

Katarina Forsén


Stina Jurell


Magnus Perneteg
Pärnerteg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordens
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallatorp, org.nr 716418-7200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 22 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor