

Brf Nivrena
Org nr 789200-5930

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nivrena 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 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, Nolby 43:1, 43:2 och 44:1, bebyggdes 1970. Föreningen registrerades 1969-05-05. Fastigheten är belägen på Älvgatan 2-12, Kvissleby, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 162 lägenheter, 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken	1 rum med kokvrå,
21 stycken	1 rum och kök,
10 stycken	2 rum med kokvrå,
83 stycken	2 rum och kök,
39 stycken	3 rum och kök,
6 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 491 m²

Total lokalyta: 453 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en övernattninglägenhet som kan utnyttjas av medlemmarna samt en möteslokal.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

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

Tidigare underhållsåtgärder: Avloppsstammar (2011), fönster (2011), värmesystem (2012), ventilationsfläktar (2013). säkerhetsdörrar (2015-2016).

Beskattning

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

Förutom löpande underhållet för 302 791 kronor har föreningen under året utfört periodiska underhåll för 1 974 391 kronor. Det periodiska underhållet består främst av slutdelen av takomläggning, breddning parkeringsyta samt byte av entrepartier.

Föreningen har amorterat 1 246 522 kronor på sina lån.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 16 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Elisabeth Teir Ronny Andersson Stigbjörn Andersson Göthe Bergström Marianne Thagesson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Håkan Hedqvist Lena Majgren	
Valberedning	Kersin Hedeag Tomas Holmin	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2012-07-24.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	6 920	6 924	6 891	6 883	6 906
Resultat efter finansiella poster	tkr	-438	519	491	1 119	304
Kassalikviditet	%	186	214	174	197	120
Soliditet	%	18	19	17	16	12
Årsavgift bost. genomsnitt per kvm	kr	583	583	583	583	583
Driftskostnader per kvm	kr	483	396	389	327	337
Fastighetslån per kvm	kr	2 054	2 168	2 208	2 244	2 277
Genomsnittlig skuldränta	%	3,08	3,14	3,48	3,74	3,82

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>
Belopp vid årets ingång	1 321 865	3 568 376	366 326	519 358	5 775 925
Avsättning till fond för yttre underhåll		515 000	-515 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			519 358	-519 358	-
Årets resultat				-437 575	-437 575
Belopp vid årets utgång	1 321 865	4 083 376	370 684	-437 575	5 338 350

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	370 684
Årets resultat	-437 575
	<hr/>
	kronor
	-66 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	504 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-941 575
i ny räkning överförs	370 684
	<hr/>
	kronor
	-66 891

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

✓

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 920 409	6 923 845
Summa rörelseintäkter		6 920 409	6 923 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 291 074	-4 338 125
Övriga externa kostnader		-448 401	-422 721
Personalkostnader	4	-76 779	-83 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 748	-808 213
Summa rörelsekostnader		-6 646 002	-5 652 108
Rörelseresultat		274 407	1 271 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 001	-752 979
Summa finansiella poster		-711 982	-752 379
Resultat efter finansiella poster		-437 575	519 358
Årets resultat		-437 575	519 358

✓

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	25 941 671	26 771 418
Maskiner och inventarier	7	0	0
Bostadsrätter		40 000	40 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 981 671	26 811 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 334	67 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		242 781	237 907
Summa kortfristiga fordringar		302 115	305 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 831 932	3 927 835
Summa kassa och bank		2 831 932	3 927 835
Summa omsättningstillgångar		3 134 047	4 233 621
Summa tillgångar		29 115 718	31 045 039
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 321 865	1 321 865
Fond för yttre underhåll		4 083 376	3 568 376
Summa bundet eget kapital		5 405 241	4 890 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		370 684	366 326
Årets resultat		-437 575	519 358
Summa fritt eget kapital		-66 891	885 684
Summa eget kapital		5 338 350	5 775 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 090 895	23 292 917
Summa långfristiga skulder		22 090 895	23 292 917
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	391 227	435 727
Leverantörsskulder		404 287	614 245
Övriga skulder	10	33 554	36 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		857 405	889 953
Summa kortfristiga skulder		1 686 473	1 976 197
Summa eget kapital och skulder		29 115 718	31 045 039

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	-437 575	519 358
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	829 748	808 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	392 173	1 327 571
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 670	-23 411
Förändring av leverantörsskulder	-209 958	-47 811
Förändring av kortfristiga skulder	-35 266	8 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	150 619	1 264 428
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-107 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-107 286
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-1 246 522	-435 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 246 522	-435 900
Årets kassaflöde	-1 095 903	721 242
Likvida medel vid årets början	3 927 835	3 206 593
Likvida medel vid årets slut	2 831 932	3 927 835

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd 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	30-50 år
Markanläggning	20 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 5 641 579 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	6 117 348	6 117 348
Hyror bostäder	30 876	30 876
Hyror lokaler	91 848	89 640
Hyror parkeringar	194 810	186 575
Gemensamhetsel	382 993	380 103
TV, bredband, telefoni	77 724	77 684
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 558	36 150
Övriga intäkter	2 252	5 469
Summa	6 920 409	6 923 845

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	302 791	251 676
Periodiskt underhåll	1 974 391	984 543
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	301 635	304 191
Uppvärmningskostnad	1 038 784	1 091 292
Vatten- och avloppsavgifter	427 204	421 564
Elavgifter	573 367	609 285
Renhållning	196 845	191 142
Snöröjning	95 660	97 274
Förbrukningsinventarier/materiel	9 539	25 935
Fastighetsförsäkringar	61 802	59 424
Tv, bredband, telefoni	217 627	210 371
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	91 429	91 429
Summa	5 291 074	4 338 126

Not 4 Personal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	63 500	70 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 279	13 049
Summa	76 779	83 049

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	36 426 770	35 350 018
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	368 556	368 556
Årets anskaffningar	0	1 076 752
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	36 795 326	36 795 326
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 402 307	-10 594 094
Årets avskrivning	-829 748	-808 213
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 232 055	-11 402 307
Mark	1 378 400	1 378 400
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	25 941 671	26 771 419
Taxeringsvärde byggnader	25 171 000	25 171 000
Taxeringsvärde mark	4 351 000	4 351 000
	<hr/>	<hr/>
	29 522 000	29 522 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	29 113 000	29 113 000
Lokaler	409 000	409 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	26 412 900	26 412 900
	<hr/>	<hr/>
	26 412 900	26 412 900

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	48 771	48 771
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	48 771	48 771
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 771	-48 771
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 771	-48 771
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Plusgiro	750	0
Nordea företagskonto	1 338 832	2 435 484
Nordea sparkonto företag	711 487	711 487
SHB e-kapitalkonto	780 864	780 864
Summa	2 831 933	3 927 835

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,40%	40 500	1 350 000	3-mån
Stadshypotek AB	4,34%		5 000 000	2018-03-30
Stadshypotek AB	1,27%	30 000	850 000	2018-09-30
Stadshypotek AB	2,79%	100 000	4 500 000	2019-06-01
Stadshypotek AB	4,31%	100 000	4 250 000	2020-06-01
Stadshypotek AB	1,80%	100 000	4 525 000	2020-09-01
Stadshypotek AB	1,42%	<u>20 727</u>	<u>2 007 122</u>	2021-09-30
Summa fastighetslån		391 227	22 482 122	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-391 227	
Summa långfristig del			22 090 895	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	20 475	21 000
Sociala avgifter	13 079	15 272
Summa	33 554	36 272

Sundsvall 2018-04-23


Elisabeth Teir

Ordförande


Ronny Andersson


Stigbjörn Andersson


Göthe Bergström


Marianne Thagesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nivrena, org.nr 789200-5930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nivrena 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 Nivrena för år 2017 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 tryggt 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:

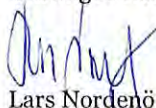
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 26 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor