

Brf Nivrena

Org nr 789200-5930

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 Nivrena 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, Nolby 43:1, 43:2 och 44:1, bebyggdes 1970. Föreningen registrerades 1969-05-05. Fastigheten är belägen på Älvgatan 2-12, Kvisleby, 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: 605 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring 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 Förvaltning 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.

Utförda underhållsåtgärder

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Avloppsstammar	2011
Fönster	2011
Värmesystem	2012
Ventilationsfläktar	2013
Säkerhetsdörrar	2015-2016
Takomläggning	2016-2017

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

Förutom löpande underhåll för 516 690 kronor har föreningen under året utfört periodiska underhåll för 1 639 659 kronor. Det periodiska underhållet består främst av ett nytt passer- och bokningssystem för 628 175 kronor vilket aktiveras och kommer att skrivas av under 10 år. Övrigt periodiskt underhåll har varit byte av entrétak, byte av belysning i allmänna utrymmen, byte tvättstugedörr, energideklaration samt byte av garageport.

Föreningen har amorterat 440 772 kronor på sina lån.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 15 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ronny Andersson Stigbjörn Andersson Håkan Hedqvist Elisabeth Teir Marianne Thagesson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Vice Ordförande
-----------	--	--

Suppleant	Kjell Björklund Karin Nässén
-----------	---------------------------------

Valberedning	Styrelsen
--------------	-----------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma 2018-06-14 gällande antagande av nya stadgar

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

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-30.

18

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	6 935	6 920	6 924	6 891	6 883
Resultat efter finansiella poster	tkr	227	-438	519	491	1 119
Kassalikviditet	%	171	186	214	174	197
Soliditet	%	19	18	19	17	16
Årsavgift bost. genomsnitt per kvm boyta	kr	589	583	583	583	583
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	94	94	98	93	105
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	38	38	38	38	41
Elkostnader per kvm totalyta	kr	55	52	55	55	52
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 986	2 026	2 138	2 178	2 214
Genomsnittlig skuldränta	%	2,49	3,08	3,14	3,48	3,74

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	4 083 377	370 684	-437 575	5 338 351
Avsättning till fond för yttre underhåll		504 000	-504 000		-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-941 575	941 575		-
Omföring av föregående års resultat			-437 575	437 575	-
Årets resultat				<u>227 496</u>	<u>227 496</u>
Belopp vid årets utgång	1 321 865	3 645 802	370 684	227 496	5 565 847

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	370 685
Årets resultat	227 496
	<hr/>
	kronor 598 181

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
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-276 504
i ny räkning överförs	<u>370 685</u>
	<hr/>
	kronor 598 181

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 935 466	6 920 409
Summa rörelseintäkter		6 935 466	6 920 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 724 652	-5 291 074
Övriga externa kostnader		-468 510	-448 401
Personalkostnader	4	-95 305	-76 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 457	-829 748
Summa rörelsekostnader		-6 152 924	-6 646 002
Rörelseresultat		782 542	274 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 046	-712 001
Summa finansiella poster		-555 046	-711 982
Resultat efter finansiella poster		227 496	-437 575
Årets resultat		227 496	-437 575

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	25 745 488	25 941 671
Maskiner och inventarier	7	0	0
Bostadsrätter		40 000	40 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 785 488	25 981 671
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		56 940	59 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 788	242 781
Summa kortfristiga fordringar		320 728	302 115
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 879 214	2 831 932
Summa kassa och bank		2 879 214	2 831 932
Summa omsättningstillgångar		3 199 942	3 134 047
Summa tillgångar		28 985 430	29 115 718
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 321 865	1 321 865
Fond för yttre underhåll		3 645 801	4 083 376
Summa bundet eget kapital		4 967 666	5 405 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		370 685	370 684
Årets resultat		227 496	-437 575
Summa fritt eget kapital		598 181	-66 891
Summa eget kapital		5 565 847	5 338 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 550 123	22 090 895
Summa långfristiga skulder		21 550 123	22 090 895
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	491 227	391 227
Leverantörsskulder		511 330	404 287
Övriga skulder	10	35 139	33 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		831 764	857 405
Summa kortfristiga skulder		1 869 460	1 686 473
Summa eget kapital och skulder		28 985 430	29 115 718

Kassaflödesanalys

2018

2017

Den löpande verksamhet

Årets resultat

227 496

-437 575

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

864 457

829 748

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 091 953

392 173

Förändring i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar

-18 612

3 670

Förändring av leverantörsskulder

107 044

-209 958

Förändring av kortfristiga skulder

-24 056

-35 266

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

1 156 329

150 619

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av byggnader

-628 175

0

Förvärv/försäljning av mark

-40 100

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-668 275

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-440 772

-1 246 522

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-440 772

-1 246 522

Årets kassaflöde

47 282

-1 095 903

Likvida medel vid årets början

2 831 932

3 927 835

Likvida medel vid årets slut

2 879 214

2 831 932

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 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
Anläggning	10-20 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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	6 178 524	6 117 348
Hyror bostäder	30 876	30 876
Hyror lokaler	92 200	91 848
Hyror parkeringar	197 370	194 810
Gemensamhetsel	317 015	382 993
TV, bredband, telefoni	77 724	77 724
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 405	22 558
Övriga intäkter	14 351	2 252
Summa	6 935 465	6 920 409

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	516 690	302 791
Periodiskt underhåll	1 011 484	1 974 391
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	334 974	301 635
Uppvärmningskostnad	1 041 716	1 038 784
Vatten- och avloppsavgifter	424 864	427 204
Elavgifter	605 987	573 367
Renhållning	201 675	196 845
Snöröjning	155 816	95 660
Förbrukningsinventarier/materiel	13 716	9 539
Fastighetsförsäkringar	64 272	61 802
Tv, bredband, telefoni	262 028	217 627
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	91 429	91 429
Summa	4 724 651	5 291 074

Not 4 Personal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	70 000	63 500
Löner och andra ersättningar	10 000	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 305	13 279
Summa	95 305	76 779

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	36 426 770	36 426 770
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	368 556	368 556
Årets anskaffningar	628 175	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	37 423 501	36 795 326
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 232 055	-11 402 307
Årets avskrivning	-864 457	-829 748
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 096 512	-12 232 055
Mark	1 418 500	1 378 400
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	25 745 489	25 941 671
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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	26 412 900	26 412 900
	<hr/>	<hr/>
	26 412 900	26 412 900

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	48 771	48 771
Årets utranering	-16 865	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	31 906	48 771
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 771	-48 771
Årets utranering	16 865	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 906	-48 771
Summa bokfört värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	1 386 863	1 338 832
Nordea sparkonto företag	711 487	711 487
SHB e-kapitalkonto	780 864	780 864
Summa	2 879 214	2 831 933

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	1 309 500	3-mån
Stadshypotek AB	2,79%	100 000	4 400 000	2019-06-01
Stadshypotek AB	4,31%	100 000	4 150 000	2020-06-01
Stadshypotek AB	1,80%	100 000	4 425 000	2020-09-01
Stadshypotek AB	1,42%	20 727	1 986 850	2021-09-30
Stadshypotek AB	1,49%	100 000	4 950 000	2022-03-30
Stadshypotek AB	1,76%	<u>30 000</u>	<u>820 000</u>	2023-09-30
Summa fastighetslån		491 227	22 041 350	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-491 227	
Summa långfristig del			21 550 123	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	21 670	20 475
Sociala avgifter	13 469	13 079
Summa	35 139	33 554

Sundsvall 2019-03-18


Marianne Thagesson

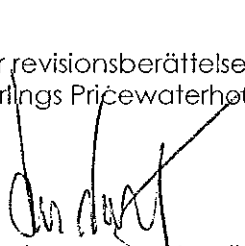

Stigbjörn Andersson


Håkan Hedqvist


Elisabeth Teir


Kjell Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-22
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordström
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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Nivrena för år 2018 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 *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:

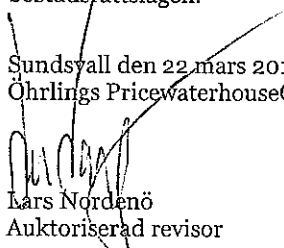
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 22 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor