

Brf Bokhållaren

Org nr 716414-1843

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

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

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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, Bokhållaren 17, bebyggdes 1983.

Föreningen registrerades 1982-07-26 och den ekonomiska planen registrerades 1982-07-26.

Fastigheten är belägen på Södra Järnvägsgatan 1,3 o 5, Östra Långgatan 2 o 4 och Nybrogatan 31, Sundsvall.

På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 107 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en hyreslokal.. På fastigheten finns även 44 garage och 44 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokvrå
6 st	2 rum och kokvrå
5 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök

Total fastighetsyta: 8 717 m²

Total bostadsyta: 8 140 m²

Total lokalyta: 37 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet för uthyrning.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem 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.

Planerade åtgärder de kommande fem åren är följande: Omfattande reparation av socklarna, 2 st hissar och komplettering av elektroniken vid entréportarna kopplat till nya låssystemet.

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 det löpande underhållet för 366 719 kronor har föreningen under året genomfört periodiskt underhåll för totalt 1 916 971 kronor. Det periodiska underhållet består till stor del av kostnaden för nya lägenhetsdörrar, moloker, ny värmepump på södra järnvägsgatan 1 och byte av de gamla hissdörrarna på Södra Järnvägsgatan 5 och Östra Långgatan 2 till moderna skjutdörrar i rostfritt stål.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-04-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Eric Nyberg	Ordförande	Vald till:
	Arne Noréus	Vice ordförande	2019
	Elin Strid	Sekreterare	2019
	Lennart Widelund	Ledamot	2020
	Stefan Bestdahl	Ledamot	2019
Suppleant	Kjell Wallin		

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer KPMG

Valberedning Sven-Åke Grip (sammankallande)
Börje Näslund
Gunhild Holmgren

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-08-25.
Ett första beslut om nya stadgar togs på årsstämman den 2018-04-23.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	6 500	6 490	6 514	6 517	6 479
Resultat efter finansiella poster	tkr	-112	1 252	403	426	985
Kassalikviditet	%	214	288	225	285	247
Soliditet	%	20	20	18	17	17
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	714	714	714	714	714
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	49	46	48	42	54
Elkostnad per kvm totalyta	kr	99	87	99	103	100
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	29	51	52	50	50
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	4 443	4 503	4 564	4 615	4 674
Genomsnittlig skuldränta	%	1,50	2,21	2,78	2,79	2,95

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	2 746 948	5 897 990	492 752	1 251 537	10 389 227
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	699 470	-699 470		
lanspråktagande av underhållsfond		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			1 251 537	-1 251 537	
Årets resultat				-111 983	-111 983
Belopp vid årets utgång	2 746 948	6 597 460	1 044 819	-111 983	10 277 244

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	1 044 819
Årets resultat	-111 983
	<hr/>
	932 836

kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	199 470
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-350 000
Balanseras i ny räkning	1 083 366
	<hr/>
	932 836

kronor

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 499 965	6 489 942
Summa rörelseintäkter		6 499 965	6 489 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 865 785	-3 301 887
Övriga externa kostnader		-341 950	-297 712
Personalkostnader	4	-63 543	-64 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-712 824	-702 681
Summa rörelsekostnader		-5 984 102	-4 366 459
Rörelseresultat		515 863	2 123 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 847	-871 961
Summa finansiella poster		-627 846	-871 946
Resultat efter finansiella poster		-111 983	1 251 537
Årets resultat		-111 983	1 251 537

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	45 912 061	45 437 327
Pågående nyanläggningar	7	0	440 748
Maskiner och inventarier	8	84 346	94 894
Summa materiella anläggningstillgångar		45 996 407	45 972 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		671	675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 464	248 809
Summa kortfristiga fordringar		269 135	249 484
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 387 565	4 564 951
Summa kassa och bank		4 387 565	4 564 951
Summa omsättningstillgångar		4 656 700	4 814 435
Summa tillgångar		50 653 107	50 787 404
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 746 948	2 746 948
Fond för yttre underhåll		6 597 460	5 897 990
Summa bundet eget kapital		9 344 408	8 644 938
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 044 819	492 752
Årets resultat		-111 983	1 251 537
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		932 836	1 744 289
Summa eget kapital		10 277 244	10 389 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	38 195 887	38 724 606
Summa långfristiga skulder		38 195 887	38 724 606
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	530 000	531 708
Leverantörsskulder		826 449	343 338
Skatteskulder		12 123	9 769
Övriga skulder	11	31 608	27 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		779 796	761 697
Summa kortfristiga skulder		2 179 976	1 673 571
Summa eget kapital och skulder		50 653 107	50 787 404

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-111 983	1 251 537
Förändring av skatteskuld/fordran	2 354	2 345
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	712 824	702 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	603 195	1 956 563
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 651	9 330
Förändring av leverantörsskulder	483 110	59 303
Förändring av kortfristiga skulder	22 648	-141 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 089 302	1 883 228
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-736 262	-440 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-736 262	-440 748
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-530 427	-524 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-530 427	-524 708
Årets kassaflöde	-177 387	917 772
Likvida medel vid årets början	4 564 951	3 647 179
Likvida medel vid årets slut	4 387 564	4 564 951

M

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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 i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs av linjärt fr.o.m räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Hiss	50 år
Lägenhetsdörrar	50 år
Moloker	30 år
Ventilation	30 år
Nyinvestering tvättstugor	20 år
Inventarier	10 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 38 559 903 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 8 717 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	5 812 716	5 812 716
Hyror uthyrningsrum	14 100	8 550
Hyror lokaler	4 748	4 600
Hyror garage	111 936	111 936
Hyror parkeringar	85 007	83 418
Gemensamhetsel	322 958	324 039
TV, bredband, telefoni	128 400	128 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 111	16 293
Övriga intäkter	-11	-10
Summa	6 499 965	6 489 942

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	366 719	318 218
Periodiskt underhåll	1 916 971	395 347
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	253 325	237 859
Uppvärmningskostnad	425 429	403 502
Vatten- och avloppsavgifter	253 731	443 919
Elavgifter	860 445	758 590
Renhållning	95 773	105 497
Snöröjning	108 513	74 159
Förbrukningsinventarier/materiel	20 275	8 315
Fastighetsförsäkringar	58 679	56 419
Kabel-tv	349 966	346 458
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	155 959	153 605
Summa	4 865 785	3 301 888

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	51 300	56 950
Arvoden övrigt	5 000	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 243	7 229
Summa	63 543	64 179

Föreningen har inga anställda. 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	54 346 204	54 346 204
Årets anskaffningar	1 177 010	0
Utgående anskaffningsvärde	55 523 214	54 346 204
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 683 877	-10 991 740
Årets avskrivning	-702 276	-692 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 386 153	-11 683 877
Mark	2 775 000	2 775 000
Summa bokfört värde	45 912 061	45 437 327
Taxeringsvärde byggnader	49 513 000	49 513 000
Taxeringsvärde mark	16 977 000	16 977 000
	66 490 000	66 490 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	65 200 000	65 200 000
Lokaler	1 290 000	1 290 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	54 528 000	54 528 000
	54 528 000	54 528 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	440 748	0
Under året nedlagda kostnader, moloker	15 012	440 748
Under året nedlagda kostnader, lägenhetsdörrar	1 442 500	0
Under året genomförda omfördelningar (kostnadsfördel)	-721 250	0
Under året genomförda omfördelningar (aktiveras)	-1 177 010	0
Summa bokfört värde	0	440 748

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	154 165	154 165
Akkumulerad avskrivning	-69 819	-59 271
Summa	84 346	94 894

Not 9 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	1 519	1 871
Nordea företagskonto	8 811	8 609
Swedbank företagskonto	2 506 829	2 690 150
Swedbank sparkonto företag	1 870 407	1 864 322
Summa	4 387 566	4 564 952

Not 10 Skuld till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	2,15%	130 000	12 090 000	2019-08-23
Stadshypotek	1,18%	200 000	16 650 000	2022-04-30
Stadshypotek	1,26%	200 000	9 985 887	2023-03-30
Summa fastighetslån		530 000	38 725 887	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-530 000	
Summa långfristig del			38 195 887	

Handwritten signature

Not 11 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	18 770	19 830
Sociala avgifter	6 753	7 229
Övrig skuld	6 085	0
Summa	31 608	27 059

Sundsvall 2019-03-08



Jan Eric Nyberg
Ordförande



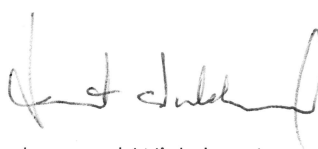
Arne Noréus



Elin Strid



Stefan Bestdahl



Lennart Widelund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05

KPMG



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokhällaren, org. nr 716414-1843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bokhällaren 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 revisionsssed 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 utvärderar, 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 revisionsssed 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. Risker 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 Bokhållaren 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 fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 5 april 2019

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor