

Brf Keders
Org nr 702002-7640

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.

HK 482
Gled
W

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Keders får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Föreningens ändamål

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningen registrerades 1967-08-11 och föreningens fastighet, Keders 20, bebyggdes 1968. Fastigheten är belägen på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 45 lägenheter och 3 lokaler samt garage med 52 platser och bilvårdsavdelning.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken	2 rum och kök,
42 stycken	3 rum och kök,
1 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 627 m²

Total lokalyta: 1 753 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en snickeriverkstad och ett övernattningsrum.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under år 2016 tagit fram en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen ska sen uppdateras varje år och ligga till grund för planerat framtida underhåll. Tidigare underhållsåtgärder: Totalrenovering av hissar (2017), installation av ny värmecentral (2015), installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning (2013-2014), komplett stambyte och badrumsrenovering (2010), renovering av betongpelare i garaget (2007), stamrenovering av spill och dagvattenledningar i källarplan (2006).

Handwritten signature:
Lina Ylstra
el. Kvar
Gle

Beskattning

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Alla lokaler och garageplatser har varit uthyrda under året.

Totalrenovering av föreningens fyra hissar utfördes under våren 2017. Kostnaden blev 2,4 miljoner kr mot budgeterade 2,8 miljoner kr.

Årsavgifterna höjdes med 5 % och medlemmarnas garagehyror med 150 kr per månad från och med den 1 april 2017.

Årets resultat har påverkats positivt mot budget bl a genom att renoveringen av hissarna blev ca 400 tkr billigare och räntekostnaderna blev ca 100 tkr lägre på grund av det fortsatt låga ränteläget.

MEDLEMSINFORMATION

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-06-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kurt Wikström	Ordförande
	Elsa Larsson	Sekreterare
	Gerd Lindgren	Ledamot
	Ulla Willners	Ledamot
	Harri Malinen	Ledamot
	Yara Hormazábal Cortés	Ledamot
Valberedning	Mats Dybeck	
	Jadwiga Krupinska	
	Per Törnqvist	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2017-06-08.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-03-12.

Handwritten signatures and initials:
G.L. H.L. Y.H.Z.
M.E. K.C.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	3 269	3 172	3 129	2 988	2 754
Resultat efter finansiella poster	tkr	-591	59	242	-371	-744
Kassalikviditet	%	170	189	90	42	33
Soliditet	%	11	14	14	13	14
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm bostadsyta	kr	499	481	481	481	481
Driftskostnader per kvm totalyta	kr	516	377	381	388	484
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 949	3 447	3 488	3 332	3 388
Fastighetslån per kvm bostadsyta	kr	5 857	5 113	5 173	4 977	5 060
Genomsnittlig skuldränta	%	0,96	1,32	1,87	2,77	2,97

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	2 377 520	894 353	-131 145	58 758	3 199 486
Avsättning till underhållsfond		158 800	-158 800		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-238 000	238 000		-
Omföring av föregående års resultat			58 758	-58 758	-
Årets resultat				<u>-590 679</u>	<u>-590 679</u>
Belopp vid årets utgång	2 377 520	815 153	6 813	-590 679	2 608 807

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 813
Årets resultat	-590 679
	<u>kronor</u>
	-583 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	163 500
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-750 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 634</u>
	<u>kronor</u>
	-583 866

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 269 391	3 172 277
Övriga rörelseintäkter		0	2 062
Summa rörelseintäkter		3 269 391	3 174 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 777 412	-2 026 779
Övriga externa kostnader		-199 741	-134 348
Personalkostnader	4	-86 787	-86 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 040	-604 809
Summa rörelsekostnader		-3 668 980	-2 852 634
Rörelseresultat		-399 589	321 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 102	-263 163
Summa finansiella poster		-191 090	-262 947
Resultat efter finansiella poster		-590 679	58 758
Årets resultat		-590 679	58 758

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	22 738 339	22 123 196
Pågående arbete	7	0	96 520
Inventarier		17 918	17 918
Summa materiella anläggningstillgångar		22 756 257	22 237 634
Summa anläggningstillgångar		22 756 257	22 237 634
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 290
Övriga fordringar		11 376	24 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 220	121 957
Summa kortfristiga fordringar		136 596	154 553
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 729 906	1 662
Summa kassa och bank		1 729 906	1 662
Summa omsättningstillgångar		1 866 502	156 215
Summa tillgångar		24 622 759	22 393 849
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 377 520	2 377 520
Fond för yttre underhåll		815 153	894 353
Summa bundet eget kapital		3 192 673	3 271 873
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		6 813	-131 145
Årets resultat		-590 679	58 758
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-583 866	-72 387
Summa eget kapital		2 608 807	3 199 486
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	20 917 793	18 228 189
Summa långfristiga skulder		20 917 793	18 228 189
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	327 096	316 096
Leverantörsskulder		220 687	180 782
Skatteskulder		21 769	16 298
Övriga skulder	9	57 452	48 601
Checkräkningskredit	10	0	30 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 155	374 103
Summa kortfristiga skulder		1 096 159	966 174
Summa eget kapital och skulder		24 622 759	22 393 849

MM YHR
Alpel
W

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-590 679	58 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	605 040	604 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14 361	663 568
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	17 957	277 792
Förändring av leverantörsskulder	39 905	60 151
Förändring av kortfristiga skulder	109 374	19 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	181 597	1 020 951
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 123 663	-96 521
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 123 663	-96 521
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån / byggnadskreditiv	-299 396	-219 725
Upptagna lån / byggnadskreditiv	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 700 604	-219 725
Årets kassaflöde	1 758 538	704 705
Likvida medel vid årets början	-28 632	-733 337
Likvida medel vid årets slut	1 729 906	-28 632

Handwritten signature:
Håll YHK
Cely-el
W

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	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 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.

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.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala bostadsyta.

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

AM YH
Abel W
Kw

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 810 821	1 745 364
Hyror lokaler	498 468	493 588
Hyror garage	953 832	922 722
Överlåtelse- och pantavgifter	6 270	10 603
Summa	3 269 391	3 172 277

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	159 399	295 758
Periodiskt underhåll	1 220 183	307 056
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	251 588	252 874
Uppvärmningskostnad	538 692	545 074
Rengöring ventilation, brandskydd	0	8 718
Vatten- och avloppsavgifter	55 933	56 075
Elavgifter	150 308	177 873
Renhållning	44 865	42 114
Förbrukningsinventarier/materiel	43 371	29 670
Fastighetsförsäkringar	33 616	33 281
Tv, bredband, telefoni	118 683	119 627
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	160 775	158 660
Summa	2 777 413	2 026 780

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	70 000	70 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 787	16 698
Summa	86 787	86 698

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Handwritten signature:
Ola Hall YHL
W-a K

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	25 349 442	25 349 442
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	158 750	158 750
Årets anskaffningar	1 220 183	0
Utgående anskaffningsvärde	26 728 375	25 508 192
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 214 996	-4 610 186
Årets avskrivning	-605 040	-604 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 820 036	-5 214 996
Mark	1 830 000	1 830 000
Summa bokfört värde	22 738 339	22 123 196
Taxeringsvärde byggnader	40 600 000	40 600 000
Taxeringsvärde mark	50 560 000	50 560 000
	91 160 000	91 160 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	10 160 000	10 160 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	23 607 000	20 945 000
	23 607 000	20 945 000

Not 7 Pågående arbete

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående nedlagda kostnader	96 521	0
Under året nedlagda kostnader, hiss	2 343 845	96 521
Under året genomförda omfördelningar, hissar	-2 440 366	0
Utgående nedlagda kostnader	0	96 521

Handwritten signature:
MAR YAR
W el Ked

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	0,23%	103 548	5 648 082	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,23%	103 548	5 648 082	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,53%	100 000	4 950 000	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	2,20%	20 000	950 000	2020-05-20
Stadshypotek AB	1,48%	_____	<u>4 048 125</u>	2020-12-01
Summa fastighetslån		327 096	21 244 289	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-327 096	
Summa långfristig del			20 917 193	

Not 9 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Momsskuld	<u>57 452</u>	<u>48 601</u>
Summa	57 452	48 601

*Cela HLL YKH
W el K*

Not 10 Checkräkningskredit

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 1 700 000 kr	0	30 294

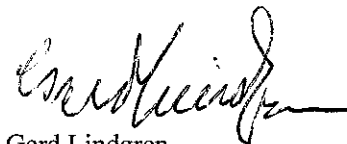
Stockholm 2018-04-26



Kurt Wikström
Ordförande



Elsa Larsson



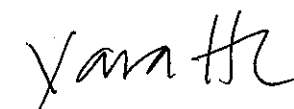
Gerd Lindgren



Ulla Willners



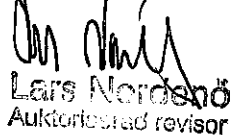
Harri Malinen



Yara Hormazábal Cortés

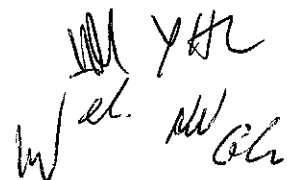
Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordström
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Keders, org.nr 702002-7640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Keders 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 Keders 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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



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 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 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 18 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Norden
Auktoriserad revisor