

Brf Skogås 2

Org nr 712800-0192

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 2 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, Räckef 2, 3 och 4, bebyggdes 1963-1964. Föreningen registrerades 1962-10-12 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Loftvägen 9-21, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 4 punkthus och 3 loftgångshus innehållande 226 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns 191 parkeringsplatser. I separata byggnader finns garageplatser för 25 personbilar och två traktorer.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kokvrå
20 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kokvrå
75 st	2 rum och kök
89 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 14 767 m²

Total lokalyta: 548 m²

Total garageyta: 440 m²

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

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

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

Utförda underhållsåtgärder	År
Passersystem	2015
Fönsterbyte	2015
Asfaltering	2012
Relining avloppsledningar	2010-2011
Garage	2007
Fasad	1998
Dörrar	1995
Stammar	1994

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 509 287 kronor har föreningen under året genomfört periodiska underhållet uppgick till totalt 524 508 kronor. Där ingår bland annat brandskyddsarbete samt målningsarbete.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 17 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anette Karlsson Gunilla Berglund Lena Flisager Kjell Hagedal Rolf Larsson	Ordförande Vice ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Anneli Rogmalm Lars-Åke Ekström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valkommitté och fastighetsombud

Gunnar Flisager	Loffvägen 9 (sammankallande)
Lena Lindström	Loffvägen 11
Björn Berglund	Loffvägen 13
Arthur Ahrlin	Loffvägen 15
Tommy Carlsson	Loffvägen 17
Dick Pettersson	Loffvägen 19
Lars-Åke Ekström	Loffvägen 21

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2010-02-18.

Föreningen har fått deras nya stadgar registrerade hos Bolagsverket efter räkenskapsårets slut, 2019-03-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	9 505	9 516	9 527	9 490	9 439
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 486	99	1 044	-2 773	905
Kassalikviditet	%	527	363	314	226	13
Soliditet	%	11	7	6	3	11
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	582	582	582	582	582
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	116	112	117	109	112
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	27	26	25	22	22
Elkostnad per kvm totalyta	kr	30	30	30	28	28
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 807	1 844	1 882	1 933	1 082
Genomsnittlig skuldränta	%	1,12	1,19	1,22	1,93	3,00

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 847 290	437 654	-112 027	98 747	2 271 664
Avsättning till fond för yttre underhåll		434 000	-434 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-450 000	450 000		
Omföring av föregående års resultat			98 747	-98 747	
Årets resultat				1 485 513	1 485 513
Belopp vid årets utgång	1 847 290	421 654	2 720	1 485 513	3 757 177

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 720
Årets resultat	1 485 513
	<hr/>
kronor	1 488 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	434 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 054 233
	<hr/>
kronor	1 488 233

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 522 957	9 518 368
Övriga rörelseintäkter		11 500	10 373
Summa rörelseintäkter		9 534 457	9 528 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 431 875	-6 708 463
Övriga externa kostnader		-383 930	-351 861
Personalkostnader	4	-576 185	-684 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 324 644	-1 323 699
Summa rörelsekostnader		-7 716 634	-9 068 301
Rörelseresultat		1 817 823	460 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 672	1 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 982	-363 002
Summa finansiella poster		-332 310	-361 693
Resultat efter finansiella poster		1 485 513	98 747
Årets resultat		1 485 513	98 747

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 552 831	24 877 475
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 552 831	24 877 475
Summa anläggningstillgångar		23 552 831	24 877 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 865	33 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 831	250 489
Summa kortfristiga fordringar		128 696	283 554
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	7	7 000 060	5 003 968
Summa kortfristiga placeringar		7 000 060	5 003 968
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 877 186	2 877 109
Summa kassa och bank		2 877 186	2 877 109
Summa omsättningstillgångar		10 005 942	8 164 631
Summa tillgångar		33 558 773	33 042 106

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 845 000	1 845 000
Upplåtelseavgifter		2 290	2 290
Fond för yttre underhåll		421 654	437 654
Summa bundet eget kapital		2 268 944	2 284 944
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 720	-112 027
Årets resultat		1 485 513	98 747
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		1 488 233	-13 280
Summa eget kapital		3 757 177	2 271 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 902 943	28 519 995
Summa långfristiga skulder		27 902 943	28 519 995
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	569 052	569 052
Leverantörsskulder		229 616	547 223
Övriga skulder	10	21 245	32 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 078 740	1 102 111
Summa kortfristiga skulder		1 898 653	2 250 447
Summa eget kapital och skulder		33 558 773	33 042 106

x

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 485 513	98 747
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 324 644	1 323 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 810 157	1 422 446
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	154 858	49 827
Förändring av leverantörsskulder	-317 607	109 888
Förändring av kortfristiga skulder	-34 187	-173 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	2 613 221	1 408 490
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	113 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	113 844
Finansieringsverksamheten		
Kortfristiga placeringar	-1 996 092	-5 003 968
Amortering av lån	-617 052	-569 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 613 144	-5 573 020
Årets kassaflöde	77	-4 050 686
Likvida medel vid årets början	2 877 109	6 927 795
Likvida medel vid årets slut	2 877 186	2 877 109

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.

Byggnad samt tillkommande utgifter skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

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

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-40 år
Maskiner och inventarier	3-5 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 1 919 845 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 594 892	8 594 892
Hyror bostäder	18 000	2 400
Hyror lokaler	271 219	275 515
Hyror garage	186 112	187 160
Hyror parkeringar	433 640	440 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 094	17 900
Summa	9 522 957	9 518 367

Not 3 Drifskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	509 287	437 877
Periodiskt underhåll	524 508	2 144 661
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	773 799	665 131
Uppvärmningskostnad	1 824 044	1 764 927
Rengöring ventilation, brandskydd	11 875	0
Vatten- och avloppsavgifter	429 057	410 484
Elavgifter	477 949	468 604
Renhållning	226 970	185 049
Snöröjning/sandning	32 750	19 131
Förbrukningsinventarier/materiel	15 167	33 633
Fastighetsförsäkringar	104 747	95 236
Kabel-TV	163 011	149 991
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	338 712	333 740
Summa	5 431 876	6 708 464

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lön städpersonal	0	128 751
Lön vicevärdar	324 000	276 859
Arvoden till styrelsen	148 900	149 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	103 285	129 168
Summa	576 185	684 278

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	51 478 087	51 478 087
Utgående anskaffningsvärde	51 478 087	51 478 087
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 604 412	-26 280 713
Årets avskrivning	-1 324 644	-1 323 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 929 056	-27 604 412
Mark	1 003 800	1 003 800
Summa bokfört värde	23 552 831	24 877 475
Taxeringsvärde byggnader	101 273 000	101 273 000
Taxeringsvärde mark	43 382 000	43 382 000
	144 655 000	144 655 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	3 655 000	3 655 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	31 365 900	31 365 900
	31 365 900	31 365 900

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nordea Bostadobligationsfond (marknadsvärde 7 000 060 kr)	7 000 060	5 003 968
Summa	7 000 060	5 003 968

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	14 068	29 732
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	1 863 117	1 846 627
Nordea sparkonto företag	1 000 001	1 000 001
Summa	2 877 186	2 877 110

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	0,880%	140 000	6 475 000	3-mån
Nordea Hypotek AB	0,660%	145 000	6 205 000	3-mån
Nordea Hypotek AB	0,640%	52 000	4 944 500	2019-01-17
Nordea Hypotek AB	1,450%	92 052	4 372 495	2019-05-22
Nordea Hypotek AB	1,850%	<u>140 000</u>	<u>6 475 000</u>	2020-02-19
Summa fastighetslån		569 052	28 471 995	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-569 052

Summa långfristig del

27 902 943

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	13 400	18 900
Sociala avgifter	7 845	13 161
Summa	21 245	32 061

Skogås 2019-04-10

Anette Karlsson
Ordförande

Gunilla Berglund

Lena Flisager

Kjell Hagedal

Rolf Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

Lars Nordén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogås 2, org.nr 712800-0192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås 2 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 *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 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.

Revisorers 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 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 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 hurvida 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 Skogås 2 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 23 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordén
Auktoriserad revisor