

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlgård får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheten:

Häradshövdingen 1 Karlgårdsvägen 2-24 931 62 SKELLEFTEÅ

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1965-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 1993-07-06. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Skellefteå Kommun, Västerbottens län, den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Karlgård, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Stationsgatan 12, 931 31 Skellefteå

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1968-69, ombyggnadsår 1989-90 samt 2005.

Tomtareal: 12 430 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea: 6 616,5kvm

Föreningens hus består av 81 st. lägenheter. Samtliga upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten består av 6 st. flerfamiljshus med 3 våningar samt källare i 4 av husen.

I två av källarplanen finns gemensam tvättstuga. Föreningen har dessutom hobbylokaler samt så finns bastu och föreningslokal att hyra.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 rum o kokvrå	3	69
2 rum o kokvrå	6	282
2 rum o kök	15	1027,5
3 rum o kök	33	2887,5
4 rum o kök	21	2040
5 rum o kök	3	310,5
	81	6616,5 kvm

I föreningen finns det 9 st. öppna bilplatser, 41 carportplatser som ägs av bostadsrättsföreningen samt 22 st. carportar som ägs av respektive medlem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ommålning på carportar och källarkorridorer skett.

En ny tvättmaskin har införskaffats samt så har friskluftsentiler bytts ut.

Snittränta per bokslutsdatum 1,85%, (föreg. år 2,25%)

Under verksamhetsåret har ett lån amorterats ned med 900 000 kronor.

RTM

Föreningen har en upprättad underhållsplan som följes, större kostnader närmaste 10 åren specificeras nedan.

	Senast utfört	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027
Stomme och grund	Byggnadsåret						
Dränering	2006						
Stambyte, badrum	2006						
El							
Fasad	1990, 2015 tvättad						
Fönster	1990						
Yttertak	2001			recond. papptak			
Ventilation	2016						
Balkonger	2012-13						

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Budgeten för 2018 medför oförändrade avgifter.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	119	115
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	15
Antalet avgående medlemmar under året	-2	-11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	120	119

Under året har 3 styck överlåtelser noterats (år 2016 9 st.).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Ann-Louise Carlsson	ordförande
	Lennart Kågström	vice ordförande
	Britt Löfstedt	sekr.
	Håkan Jonsson	
	Lars Johansson	

<i>Suppleanter</i>	Agneta Edström
	Lars-Gunnar Andersson

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Ann-Louise Carlsson och Lars Johansson samt suppleanten Lars-Gunnar Andersson.

<i>Ordinarie revisor</i>	PwC Lennart Bergman, Brf
--------------------------	-----------------------------

<i>Revisorsuppleant</i>	Annika Stenmark, Brf
-------------------------	----------------------

<i>Valberedning</i>	Kent Åhlefors sammankallande Ingemar Nilsson.
---------------------	---

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Övrig förvaltning har handlagts av styrelsen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av egen anställd Leif Pettersson

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Historisk utveckling enligt årsredovisningar</i>					
Nettoomsättning, tkr	4346	4392	4396	4392	4256
Resultat efter finansiella poster, tkr	874	733	803	734	783
Eget kapital, tkr	7 033	6158	5425	4622	3887
Soliditet %	37%	32%	27%	23%	20%
Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter	547	547	547	547	547
Avsättning underhållsfond kr/kvm boa	106	106	106	181	106
Fjärrvärme, Mwh	1067	1010	967	1002	1018
Vatten, kbm	4557	4791	5090	5050	5352
Elförbrukn kwh (ej hushållsel)	66200	76830	77910	75200	78224

Soliditet = eget kapital i % av balansomslutningen

Boa = boarea

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	781 100	3 322 733	1 321 271	733 366	6 158 470
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		700 000	-700 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-292 043	292 043		0
Balanseras i ny räkning			733 366	-733 366	0
Årets resultat				874 289	874 289
Belopp vid årets utgång	781 100	3 730 690	1 646 680	874 289	7 032 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 646 680
Årets resultat	874 289
Totalt att disponera	2 520 969

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt plan	700 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	700 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-147 157
Balanseras i ny räkning	1 268 126
Summa	2 520 969

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	3 322 733
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-147 157
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	700 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	700 000
Utgående saldo underhållsfond enligt styrelsens förslag	4 575 576

Jhu

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	4 346 470	4 392 486
Övriga rörelseintäkter	3	17 455	0
Summa rörelseintäkter		4 363 925	4 392 486
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 949 170	-2 140 503
Personal	5	-616 247	-601 490
Övriga externa kostnader		-220 971	-153 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-490 975	-488 973
Summa rörelse kostnader		-3 277 363	-3 384 316
Rörelseresultat		1 086 562	1 008 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter o likn resultatposter	6	14	1 444
Räntekostnader o likn resultatposter		-212 287	-276 248
Summa finansiella poster		-212 273	-274 804
Resultat efter finansiella poster		874 289	733 366
Årets resultat		874 289	733 366

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	17 203 611	17 619 350
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>26 208</u>	<u>41 444</u>
Summa anläggningstillgångar		17 229 819	17 660 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65 672	32 063
Förutbetalda kostn o uppl intäkter		<u>123 204</u>	<u>194 269</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>188 876</i>	<i>226 332</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>1 455 227</u>	<u>1 279 283</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 455 227</i>	<i>1 279 283</i>
Summa omsättningstillgångar		1 644 103	1 505 615
SUMMA TILLGÅNGAR		18 873 922	19 166 409

BALANSRÄKNING, forts.

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2017-12-31	2016-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	781 100	781 100
Föreningens underhållsfond	<u>3 730 691</u>	<u>3 322 734</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 511 791	4 103 834
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 646 680	1 321 272
Årets resultat	<u>874 289</u>	<u>733 366</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 520 969	2 054 637
Summa eget kapital	7 032 760	6 158 471
Långfristiga skulder	10, 12	
Fastighetslån	<u>10 624 540</u>	<u>11 745 644</u>
Summa långfristiga skulder	10 624 540	11 745 644
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	238 604	238 604
Leverantörsskulder	241 202	331 064
Övriga skulder	232 287	225 898
Upplupna kostn o förutbet intäkter	<u>504 529</u>	<u>466 728</u>
Summa kortfristiga skulder	1 216 622	1 262 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 873 922	19 166 409

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	30-67 år
Maskiner	5 år
Inventarier	3 år

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1315kronor per lägenhet samt 1 % på lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 280tkr.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Garage/bilplatser/årsavgifter bostäder	3 753 634	3 753 068
	Hysesbortfall förråd, bilplatser	-395	-810
	Motorvärmarelavgifter	15 310	16 601
	Prel eldebitering	154 671	205 034
	Balkongtillägg	257 940	257 940
	Försäljning fastighetsskötsel	150 033	148 203
	Bastu/solarieintäkter	4 755	2 794
	Hyra kvarterslokal	8 700	8 200
	Extra hyra motorvärmare	230	260
	Hockeykväll	978	894
	Påminnelseavgifter, öresavrundningar m m	614	302
		4 346 470	4 392 486

JR

NORDVESTOR
FÖRVALTNING

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Lönebidrag för extraanställd sommarvikarie	17 455	0
		17 455	0

Not 4	Fastighetskostnader	2017	2016
	Förbrukningsmaterial, skötsel	12 332	11 583
	Myndighetsbesiktningar, ventilationskontroll	0	21 675
	Snöröjning	16 531	11 141
	Löpande underhåll	40 859	43 733
	Planerat underhåll	147 157	292 043
	Fastighetsel	213 885	270 014
	Fjärrvärme	806 750	782 945
	Vatten	231 469	239 701
	Sophämtning	124 743	124 745
	Fastighetsförsäkringar	58 926	57 569
	Kabel-TV	166 898	165 892
	Fastighetsskatt	106 965	103 158
	Förbrukn. inventarier, maskinkostnader	22 655	16 304
		1 949 170	2 140 503

Not 5	Personal	2017	2016
	Styrelsearvoden	39 000	39 000
	Sociala kostnader styrelsen	10 974	10 823
	Löner och ersättningar	359 278	348 526
	Sociala kostnader och pensionskostnader	127 865	122 829
	Uttagsskatt	79 131	80 313
		616 247	601 490

Föreningen har 1 st manlig anställd.

Not 6	Ränteintäkter	2017	2016
	Ränteintäkter placeringskonto	0	1 123
	Ö-skatteänta	14	321
		14	1 444

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 990 262	24 950 262
	Inköp	60 000	40 000
	Utgående anskaffningsvärde	25 050 262	24 990 262
	Ingående avskrivningar	-7 370 912	-6 897 176
	Årets avskrivning	-475 739	-473 736
	Utgående avskrivningar	-7 846 651	-7 370 912
	Varav mark	267 000	267 000
	Redovisat värde	17 203 611	17 619 350

Not 8	Maskiner, inventarier och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	434 859	434 859
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	434 859	434 859
	Ingående avskrivningar	-393 415	-378 178
	Årets avskrivning	-15 236	-15 237
	Utgående avskrivningar	-408 651	-393 415
	Redovisat värde	26 208	41 444

Not 9	Likvida medel	2017-12-31	2016-12-31
	Kontantkassa, fastighetskötare	2 000	2 000
	Företagskonto Swedbank	1 453 227	1 277 283
		1 455 227	1 279 283


Not 10	Fastighetslåneskuld		2017-12-31	2016-12-31
	Långivare	Ränta 2017-12-31 Oms.datum		
	Handelsbanken	1,270% 2022-01-30	1 882 500	2 835 000
	Handelsbanken	1,360% 2020-09-30	3 220 144	3 293 748
	Handelsbanken	2,030% 2019-09-01	2 800 000	2 864 000
	Handelsbanken	2,740% 2018-04-30	2 960 500	2 991 500
			10 863 144	11 984 248
	Avgår kortfristig del		-238 604	-238 604
	Summa långfristig skuld		10 624 540	11 745 644
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till		9 670 124	10 791 228

Not 11	Ställda panter	2017-12-31	2016-12-31
	Ställda säkerheter Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
	Fastighetsinteckningar (varav i eget förvar 1 475 200kr)	15 398 700	15 398 700
	Summa ställda säkerheter	15 398 700	15 398 700

Not 12 Eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Borgensåtagande Fastigo	6 784	6 785
	<u>6 784</u>	<u>6 785</u>

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.


Skellefteå 2018-03-07


Ann-Louise Carlsson



Britt Löfstedt

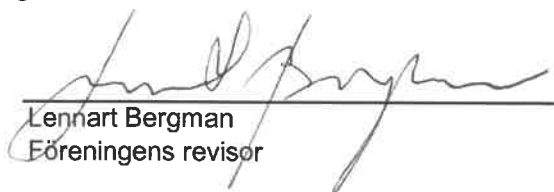

Håkan Jönsson


Lennart Kågström


Lars Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-03-29


Erika Forsgren
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Lennart Bergman
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlgård org.nr 794700-0365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlgård 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Karlgård för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skellefteå den 29 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erika Forsgren
Auktoriserad revisor



Lennart Bergman
Av föreningen vald revisor