

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlgård får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31

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 2018-08-22. 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, 42 carportplatser som ägs av bostadsrättsföreningen samt 21 st. carportar som ägs av respektive medlem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har montering av brytskydd till dörrlåsen monterats.

Snittränta per bokslutsdatum 1,3 %, (föreg. år 1,85%)

Under verksamhetsåret har ett lån i samband med omsättningen amorterats ned med 1 295 000 kronor. Lånet lades med rörlig ränta (0,525 per bokslutsdatum) tidigare 2,74%.

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

	Senast utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2028
Stomme och grund	Byggnadsåret						
Dränering	2006						
Stambyte, badrum	2006						
EI		byte armaturer					
Fasad	1990, 2015 tvättad		måln plåt				
Fönster	1990		isolering/målning				
Yttertak	2001		recond. papptak				
Ventilation	2016						
Balkonger	2012-13						

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Budgeten för 2019 medför oförändrade avgifter.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	120	119
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16	3
Antalet avgående medlemmar under året	<u>-10</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	126	120

Under året har 9 styck överlåtelser noterats (år 2017 3 st.).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

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

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Lars-Gunnar Andersson	ordförande
	Lennart Kågström	vice ordförande
	Britt Löfstedt	sekr.
	Håkan Jonsson	
	Lars Johansson	

<i>Suppleanter</i>	Agneta Edström
	Åke Degerman

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Lennart Kågström, Britt Löfstedt, Håkan Jonsson samt suppleanten Agneta Edström

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

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

<i>Valberedning</i>	Ann-Louise Carlsson sammankallande Ingemar Nilsson och Torbjörn Strandberg.
---------------------	---

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Historisk utveckling enligt årsredovisningar					
Nettoomsättning, tkr	4303*	4346	4392	4396	4392
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 096	874	733	803	734
Eget kapital, tkr	8 129	7 033	6158	5425	4622
Soliditet %	44%	37%	32%	27%	23%
Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter	547	547	547	547	547
Avsättning underhållsfond kr/kvm boa	211	106	106	106	181
Fjärrvärme, Mwh	1018	1067	1010	967	1002
Vatten, kbm	4286	4557	4791	5090	5050
Elförbrukn kwh (ej hushållsel)	70230	66200	76830	77910	75200

* Nettoomsättning, p g a momsredovisning skall ske av utdebiterad el (hushållsel samt motorvärmarel) enligt direktiv från skattemyndigheten så sker en minskning av nettoomsättningen. Avdrag för moms gällande kostnaderna sker också.

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	3 730 691	1 646 680	874 289	7 032 760
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		1 400 000	-1 400 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-147 157	147 157		
Balanseras i ny räkning			874 289	-874 289	0
Årets resultat				1 096 453	1 096 453
Belopp vid årets utgång	781 100	4 983 534	1 268 126	1 096 453	8 129 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 268 126
Årets resultat	1 096 453
Totalt att disponera	2 364 579

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	-70 739
Balanseras i ny räkning	1 035 318
Summa	2 364 579

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	4 983 534
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-70 739
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	700 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	700 000
Utgående saldo underhållsfond enligt styrelsens förslag	6 312 795

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	4 303 068	4 346 470
Övriga rörelseintäkter	3	6 284	17 455
Summa rörelseintäkter		4 309 352	4 363 925
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 839 074	-1 949 170
Personal	5	-582 659	-616 247
Övriga externa kostnader		-144 288	-220 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-489 510	-490 975
Summa rörelse kostnader		-3 055 531	-3 277 363
Rörelseresultat		1 253 821	1 086 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter o likn resultatposter	6	0	14
Räntekostnader o likn resultatposter		-157 368	-212 287
Summa finansiella poster		-157 368	-212 273
Resultat efter finansiella poster		1 096 453	874 289
Årets resultat		1 096 453	874 289

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	16 747 205	17 203 611
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>13 104</u>	<u>26 208</u>
Summa anläggningstillgångar		16 760 309	17 229 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65 998	65 672
Förutbetalda kostn o uppl intäkter		<u>118 116</u>	<u>123 204</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>184 114</i>	<i>188 876</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>1 475 184</u>	<u>1 455 227</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 475 184</i>	<i>1 455 227</i>
Summa omsättningstillgångar		1 659 298	1 644 103
SUMMA TILLGÅNGAR		18 419 607	18 873 922

BALANSRÄKNING, forts. **Not**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2018-12-31	2017-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	781 100	781 100
Föreningens underhållsfond	<u>4 983 534</u>	<u>3 730 691</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 764 634	4 511 791
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 268 126	1 646 680
Årets resultat	<u>1 096 453</u>	<u>874 289</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 364 579	2 520 969
Summa eget kapital	8 129 212	7 032 760
Långfristiga skulder	10, 12	
Fastighetslån	<u>9 087 936</u>	<u>10 624 540</u>
Summa långfristiga skulder	9 087 936	10 624 540
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	240 604	238 604
Leverantörsskulder	125 099	241 202
Övriga skulder	237 387	232 287
Upplupna kostn o förutbet intäkter	<u>599 369</u>	<u>504 529</u>
Summa kortfristiga skulder	1 202 459	1 216 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 419 607	18 873 922

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 1337kronor 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. Beskattnings 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	2018	2017
Garage/bilplatser/årsavgifter bostäder		3 757 468	3 753 634
Hysesbortfall förråd, bilplatser		-60	-395
Motorvärmarelavgifter		22 794	15 310
Prel eldebitering		113 540	154 671
Balkongtillägg		257 940	257 940
Försäljning fastighetsskötsel		140 423	150 033
Bastu/solarieintäkter		1 740	4 755
Hyra kvarterslokal		5 450	8 700
Extra hyra motorvärmare		210	230
Hockeykväll		1 450	978
Påminnelseavgifter, öresavrundningar m m		2 113	614
		4 303 068	4 346 470

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Lönebidrag för extraanställd sommarvikarie	6 284	17 455
		6 284	17 455

Not 4	Fastighetskostnader	2018	2017
	Förbrukningsmaterial, skötsel	7 344	12 332
	Städkostnad, entreprenad	16 500	0
	Snöröjning	47 132	16 531
	Löpande underhåll	27 003	40 859
	Planerat underhåll	70 739	147 157
	Fastighetsel	183 749	213 885
	Fjärrvärme	777 482	806 750
	Vatten	236 906	231 469
	Sophämtning	124 744	124 743
	Fastighetsförsäkringar	59 792	58 926
	Kabel-TV	167 673	166 898
	Fastighetsskatt	108 747	106 965
	Förbrukn. inventarier, maskinkostnader	11 263	22 655
		1 839 074	1 949 170

Not 5	Personal	2018	2017
	Styrelsearvoden	39 750	39 000
	Sociala kostnader styrelsen	10 268	10 974
	Löner och ersättningar	379 341	359 278
	Sociala kostnader och pensionskostnader	76 493	127 865
	Uttagsskatt	76 807	79 131
		582 659	616 247

Föreningen har 1 st manlig anställd.

Not 6	Ränteintäkter	2018	2017
	Ö-skatteänta	0	14
		0	14

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	25 050 262	24 990 262
	Inköp	20 000	60 000
	Utgående anskaffningsvärde	25 070 262	25 050 262
	Ingående avskrivningar	-7 846 651	-7 370 912
	Årets avskrivning	-476 406	-475 739
	Utgående avskrivningar	-8 323 057	-7 846 651
	Varav mark	267 000	267 000
	Redovisat värde	16 747 205	17 203 611

Not 8	Maskiner, inventarier och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	434 859	434 859
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	434 859	434 859
	Ingående avskrivningar	-408 651	-393 415
	Årets avskrivning	-13 104	-15 236
	Utgående avskrivningar	-421 755	-408 651
	Redovisat värde	13 104	26 208

Not 9	Likvida medel	2018-12-31	2017-12-31
	Kontantkassa, fastighetsskötare	-3 455	2 000
	Företagskonto Swedbank	1 478 639	1 453 227
		1 475 184	1 455 227

Not 10	Fastighetslåneskuld		2018-12-31	2017-12-31
	Ränta			
Långgivare	2018-12-31	Oms.datum		
Handelsbanken	1,270%	2022-01-30	1 812 500	1 882 500
Handelsbanken	1,360%	2020-09-30	3 146 540	3 220 144
Handelsbanken	2,030%	2019-09-01	2 736 000	2 800 000
Swedbank	0,525%	rörligt 3-mån	1 633 500	2 960 500
			9 328 540	10 863 144
			-240 604	-238 604
			9 087 936	10 624 540
			8 125 520	9 670 124

Not 11	Ställda pantor	2018-12-31	2017-12-31
	Ställda säkerheter		
	Pantor och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
	Fastighetsinteckningar (varav i eget förvar 2 229 600 (fg år1 475 200kr))	15 398 700	15 398 700
	Summa ställda säkerheter	15 398 700	15 398 700

Not 12	Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Borgensåtagande Fastigo	7 022	6 784
		<u>7 022</u>	<u>6 784</u>

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

Skellefteå 2019-02-25



Lars-Gunnar Andersson



Britt Löfstedt



Lennart Kågström



Håkan Jonsson

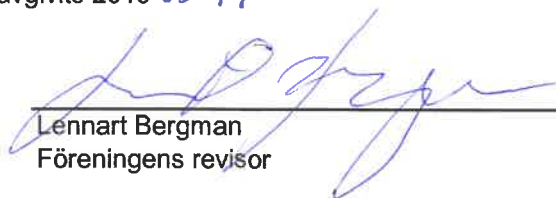


Lars Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-14



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 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 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 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 revisionssed 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 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. 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 14/3 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erika Forsgren
Auktoriserad revisor



Lennart Bergman
Av föreningen vald revisor