

Årsredovisning

för

Brf Snipan

716415-2147

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Snipan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens byggnader

Föreningen äger kv Snipan nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring.

Föreningens byggnader utgörs av tvåvåningshus med husstommar av betong och fasadkädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 78 st. Den totala boytan är ca 6 309,0 kvm.

Flerbostadshus:

30 st 2 rum och kök

30 st 3 rum och kök

Radhus:

18 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har även ett kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler och bastu. Kvartershuset är även byggt så att det kan användas som skyddsrum.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av Riksbyggen Umeå och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB.

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation).

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det vi gjort under 2017 som gäller planerat underhåll är att vi renoverat våra fasader som vetter mot söder/väster.

Vi har utfört en del förbättringsarbeten på asfaltsytor på Sörgården, infört parkeringsövervakning via Upab, samt att vi utfört en del arbeten på vår utemiljö, tagit bort buskar på våra husgavlar som vetter mot öster och istället anlagt gräsmatta.

Vi har infört en höststäddag för att ta oss an befintliga buskar och rabatter för att öka gemenskapen och för att spara pengar. En container för trädgårdsavfall ställs ut på varje gård.

I den gemensamma tvättstugan har vi bytt ut en tvättmaskin samt utfört en obligatorisk ventilationskontroll på lägenhetsradhusen. 

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2017-05-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Andersson	Ledamot	Ordförande
Mikael Lindqvist	Ledamot	Sekreterare
Maria Wedin Jonsson	Ledamot	
Jan Lindgren	Ledamot	
Margareta Lundgren	Ledamot	
Anne-May Engqvist	Suppleant	
Solweig Strand Sohlberg	Suppleant	
Mats Nygren	Suppleant	
Khorsanpur Mattias	Suppleant	
Christoffer Nordholm	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Kenneth Johansson

Valberedning

Kenneth Johansson

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-12-01.

Förändringar i medlemsregistret

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 4 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter och hyror	4 722	4 672	4 678	4 677
Resultat efter finansiella poster	-722	-627	603	-130
Soliditet (%)	5,5	8,0	9,9	7,8
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	703	700	700	700
Lån per m2 bostadsarea (kr)	3 643	3 713	3 784	3 857
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	4	4	4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1, 

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	443 778	1 816 462	487 215	-626 726	2 120 729
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-626 726	626 726	0
Årets resultat				-721 967	-721 967
Belopp vid årets utgång	443 778	2 116 462	-439 511	-721 967	1 398 762

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-439 510
reservering fond för yttre underhåll	-600 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	1 600 000
årets förlust	-721 967
	-161 477

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-161 477
	-161 477

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *is*

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	2	4 722 140	4 672 440
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 722 140	4 672 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 990 762	-3 872 368
Övriga externa kostnader		-184 989	-141 531
Personalkostnader		-140 392	-135 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-316 284	-316 283
Summa rörelsekostnader		-4 632 427	-4 465 637
Rörelseresultat		89 713	206 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 681	-833 760
Summa finansiella poster		-811 680	-833 529
Resultat efter finansiella poster		-721 967	-626 726
Resultat före skatt		-721 967	-626 726
Årets resultat		-721 967	-626 726

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	22 379 350	22 659 850
Inventarier, verktyg och installationer	5, 6	426 416	462 200
Summa materiella anläggningstillgångar		22 805 766	23 122 050

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepapperinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		22 809 266	23 125 550

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 329
Övriga fordringar		704	1 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	198 026	202 694
Summa kortfristiga fordringar		198 730	205 885

Kassa och bank

Kassa och bank		2 418 497	3 232 562
Summa kassa och bank		2 418 497	3 232 562
Summa omsättningstillgångar		2 617 227	3 438 447

SUMMA TILLGÅNGAR

25 426 493

26 563 997

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		443 778	443 778
Fond för yttre underhåll		2 116 462	1 816 462
Summa bundet eget kapital		2 560 240	2 260 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-439 510	487 216
Årets resultat		-721 967	-626 726
Summa fritt eget kapital		-1 161 477	-139 510
Summa eget kapital		1 398 763	2 120 730
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	17 931 840
Summa långfristiga skulder		0	17 931 840
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 982 245	5 495 769
Leverantörsskulder		399 482	356 814
Skatteskulder		79 551	45 762
Övriga skulder		12 868	36 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	553 584	576 136
Summa kortfristiga skulder		24 027 730	6 511 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 426 493	26 563 997

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas 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:

Byggnader skrivs av med 1% årligen fr om 990101 av anskaffningsvärdet.
Kabel-TV skrivs av på 20 år.

Marknadsvärdet är inte föremål för avskrivning.

I det fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Inventarier, verktyg och installationer består av Kabel-TV och några äldre inventarier som gungställningar och inredning kvarterslokal etc.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningen fond för yttre underhåll klacficeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplanen.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. *16*

Not 2 Nettoomsättning

I nettoomsättningen ingår intäkter från:

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	4 438 173	4 418 737
Hyra garage och parkeringar	229 526	197 918
Intäkter elabonnemang, IT-avgifter	54 441	55 785
	4 722 140	4 672 440

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel och städ	168 100	162 280
El	125 039	138 112
Uppvärmning	622 061	637 993
Energiretur	18 759	13 038
Vatten och avlopp	212 066	202 486
Städ och renhållning	165 994	144 679
Snöröjning	139 398	134 613
Fastighetsskatt	211 305	208 485
Fastighetsförsäkring	87 541	80 833
Bredband	143 301	136 698
Kabel-TV	70 314	68 924
Reparationer och underhåll 1)	2 026 884	1 944 228
	3 990 762	3 872 369

1)

I reparationer och underhåll ingår följande:

Diverse reparationer gjorda av Riksbyggen med belopp 114 253 kr.

Övriga reparationer och underhåll så som buskar, skyltarbeten, byte ventil, byte utomhusarmaturer med belopp 217 138 kr

I reparationer och underhåll ingår även underhåll enligt plan med följande:

Målning samt arbete inför målning med totalt 1 695 493 kr 

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Ingående avskrivningar	-6 323 354	-6 042 854
Årets avskrivningar	-280 500	-280 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 603 854	-6 323 354
Utgående redovisat värde	22 379 350	22 659 850
Taxeringsvärden byggnader	47 262 000	47 262 000
Taxeringsvärden mark	22 680 000	22 680 000
	69 942 000	69 942 000

Not 5 Kabel-TV

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	715 654	715 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 654	715 654
Ingående avskrivningar	-253 454	-217 671
Årets avskrivningar	-35 784	-35 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 238	-253 454
Utgående redovisat värde	426 416	462 200

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 162	99 162
Försäljningar/utrangeringar	-99 162	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	99 162
Ingående avskrivningar	-99 162	-99 162
Försäljningar/utrangeringar	99 162	
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-99 162
Utgående redovisat värde	0	0 

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
IF Skadeförsäkring	74 537	80 765
Riksbyggen Fastighetsskötsel	42 025	40 570
Com Hem	17 856	17 576
Riksnet	33 000	33 000
SBC	6 510	6 510
Umeva	24 098	24 273
	198 026	202 694

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	5,08	2018-03-01	0	7 483 624
Stadshypotek AB	3,17	2018-12-30	0	7 110 222
Stadshypotek AB	1,05	2018-03-01	0	0
Swedbank AB	4,37	2018-01-25	0	3 337 994
Stadshypotek AB	1,05	2018-04-11	0	0
			0	17 931 840
Tillkommer kortfristig del till långfristig skuld			22 982 245	5 495 769

Lån med slutbetalningsdatum inom 1 år betraktas som kortfristig skuld tillsammans med amortering inom 1 år. 

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Umeå Energi, El dec	14 851	13 781
Umeå Energi, Värme dec	81 359	79 722
Energiretur nedlagt arbete dec	0	975
Snöröjning dec	33 623	25 166
Upplupna räntekostnader	62 204	64 048
Revision	10 000	10 000
Bokslut	15 000	15 000
Hyses-och avgiftsfodringar	330 547	361 444
Övriga poster	6 000	6 000
	553 584	576 136

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	28 143 900	28 143 900
	28 143 900	28 143 900 

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2018 så kommer vi fortsätta med renoveringar av våra fasader, i år vädersträcken mot öster/norr. För att spara pengar har vi beslutat att utföra målningen av kvartersgården och även översynen av målerientreprenaden i egen regi.

Vi ska även måla insidan av våra balkongen själva.

Vi håller på att se över vår utrustning i värmecentralen, eventuellt så sker ett byte av värmeväxlare.

Vi kommer utföra förbättringsarbeten på asfaltsytor på Norrgården. På parkeringarna ska vi även se över motorvärmarstolparnas placering och ta bort gräsytor mellan parkeringarna. Gräsytan ska ersättas av asfalt.

Vi kommer söka bygglov för tillbyggnad av kvarterslokalen som vi kan unyttja som förråd och även lyfta in skyddsrumsutrustningen som finns i kvarterslokalen. I förlängningen ska vi också göra ett riktigt kök i kvarterslokalen.

Styrelsen tackar medlemmarna för det gångna året. 

Umeå 2018-02-25


Stefan Andersson


Maria Wedin Jonsson


Jan Lindgren


Mikael Lindqvist


Margareta Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor


Kenneth Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snipan, org.nr 716415-2147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snipan 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Snipan för år 2016 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Umeå den 16 mars 2018

Umeå den 16 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor


Kenneth Johansson
Lekmannarevisor