

Brf Prinsessan
Org nr 712800-0168

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

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

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Prinsessan 2, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1960-10-14 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Spelvägen 1-21, Trångsund, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 3 höghus och en låghuslänga innehållande 198 lägenheter som upplåts med bostadsrätter och 16 lokaler med hyresrätter. På fastigheten finns även 41 garage och 116 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

50 stycken	2 rum och kokvrå
100 stycken	2 rum och kök
48 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 068 m²

Total lokalyta: 1 246 m² inkl garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice AB samt trappstädning av Renab.

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.

Planerade åtgärder de kommande fem åren är följande: Tak Spelvägen 1, 3 och 5 (2018), fasadrenovering låghuset etapp 2 (baksidan) (2018), OVK 2018.

Tidigare underhållsåtgärder: Renovering av badrum (1991), fönsterbyte och installation av bredband (2003-2004), fönsterbyte (2006), ombyggnad av hissarna (2011-2013), ovk (obligatorisk ventilationskontroll) (2012), stambyte (2013-2015).

Beskattning

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 474 962 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 208 800 kronor som består av bl.a. säkra upp fasadplåtar.

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 2017-05-09 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Veronica Gilljam	Ordförande
	Micke Fridström	Vice ordförande
	Irene Ek	Sekreterare
	Ruben Rödin	Ledamot
	Michael Gjertz	Ledamot

Suppleant Birgitta Carlsson

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Antonio Yudego
Magareta Bergmo

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-19.

W

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	8 667	8 601	8 356	8 251	8 128
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 521	-949	-544	-4 114	206
Kassalikviditet	%	177	119	93	148	283
Soliditet	%	2		1	2	13
Årsavgift bostäder per kvm	kr	665	665	646	636	627
Driftskostnader per kvm	kr	328	497	454	316	435
Fastighetslån per kvm	kr	3 300	3 374	3 317	3 377	2 299
Genomsnittlig skuldränta	%	2,39	2,48	2,82	3,13	3,39

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	900 610	2 254 263	-2 728 498	-948 642	-522 267
Avsättning till fond för yttre underhåll		750 000	-750 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 700 000	1 700 000		-
Omföring av föregående års resultat			-948 642	948 642	-
Årets resultat				<u>1 520 665</u>	<u>1 520 665</u>
Belopp vid årets utgång	900 610	1 304 263	-2 727 140	1 520 665	998 398

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-2 727 141
Årets resultat	<u>1 520 665</u>
	kronor
	-1 206 476

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	347 700
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	<u>-1 554 176</u>
	kronor
	-1 206 476

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 667 252	8 600 753
Övriga intäkter		0	2 713
Summa rörelseintäkter		8 667 252	8 603 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 371 695	-6 617 141
Övriga externa kostnader		-569 672	-542 062
Personalkostnader	4	-195 555	-188 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 083	-1 080 370
Summa rörelsekostnader		-6 083 005	-8 428 161
Rörelseresultat		2 584 247	175 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 063 596	-1 124 278
Summa finansiella poster		-1 063 582	-1 123 947
Resultat efter finansiella poster		1 520 665	-948 642
Årets resultat		1 520 665	-948 642

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark, markanläggning	5, 6	42 016 153	42 962 236
Summa materiella anläggningstillgångar		42 016 153	42 962 236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	7	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		42 017 153	42 963 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 778	2 950
Övriga fordringar		503	24 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		260 008	261 812
Summa kortfristiga fordringar		282 289	289 493
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	4 216 552	2 586 858
Summa kassa och bank		4 216 552	2 586 858
Summa omsättningstillgångar		4 498 841	2 876 351
Summa tillgångar		46 515 994	45 839 587
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		900 610	900 610
Fond för yttre underhåll		1 304 263	2 254 263
Summa bundet eget kapital		2 204 873	3 154 873
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 727 141	-2 728 499
Årets resultat		1 520 665	-948 642
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 206 476	-3 677 141
Summa eget kapital		998 397	-522 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	42 971 288	43 939 860
Summa långfristiga skulder		42 971 288	43 939 860
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	968 572	968 572
Leverantörsskulder		481 813	369 901
Skatteskulder		27 297	22 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 068 627	1 060 570
Summa kortfristiga skulder		2 546 309	2 421 995
Summa eget kapital och skulder		46 515 994	45 839 587

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 520 665	-948 642
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	946 083	1 080 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 466 748	131 728
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	7 205	-30 875
Förändring av leverantörsskulder	111 912	-1 519 461
Förändring av kortfristiga skulder	12 402	-19 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	2 598 267	-1 438 064
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-968 572	-848 572
Upptagna lån	0	1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-968 572	751 428
Årets kassaflöde	1 629 695	-686 636
Likvida medel vid årets början	2 586 858	3 273 494
Likvida medel vid årets slut	4 216 553	2 586 858

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.

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

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	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 299 332 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 025 256	8 026 711
Hyror lokaler	268 887	260 711
Hyror garage	200 872	182 165
Hyror parkeringar	141 020	97 270
TV, bredband, telefoni	192	192
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 025	33 704
Summa	8 667 252	8 600 753

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	474 962	283 027
Periodiskt underhåll	208 800	2 769 187
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	844 344	763 871
Uppvärmningskostnad	1 468 021	1 491 845
Vatten- och avloppsavgifter	261 471	248 716
Elavgifter	269 015	273 249
Renhållning	244 423	210 877
Snöröjning	26 243	23 654
Förbrukningsinventarier/materiel	25 517	23 778
Fastighetsförsäkringar	118 193	113 641
Kabel-tv	131 347	125 242
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	299 360	290 054
Summa	4 371 696	6 617 141

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	150 000	150 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	45 555	38 588
Summa	195 555	188 588

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	56 146 388	56 146 388
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	207 425	207 425
Utgående anskaffningsvärde	56 353 813	56 353 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 112 077	-13 031 707
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	-946 083	-1 080 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 058 160	-14 112 077
Mark	720 500	720 500
Summa bokfört värde	42 016 153	42 962 236
Taxeringsvärde byggnader	83 085 000	83 085 000
Taxeringsvärde mark	32 814 000	32 814 000
	115 899 000	115 899 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	3 899 000	3 899 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	45 182 362	45 182 362
	45 182 362	45 182 362

Not 7 Andelar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fem andelar i Stortorpsparken	1 000	1 000
Summa	1 000	1 000

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Plusgiro	750	0
Nordea företagskonto	4 183 007	2 554 063
Nordea sparkonto företag	32 795	32 795
Summa	4 216 552	2 586 858

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,55%	99 988	2 526 287	3 månader
Stadshypotek AB	1,55%	150 000	4 475 000	3 månader
Stadshypotek AB	1,55%	100 000	3 475 000	3 månader
Stadshypotek AB	1,55%	160 000	1 400 000	3 månader
Stadshypotek AB	3,84%	108 600	10 425 600	2018-09-30
Stadshypotek AB	2,52%	100 000	4 675 000	2019-09-01
Stadshypotek AB	2,22%	50 000	4 850 000	2019-10-30
Stadshypotek AB	1,73%	99 984	2 562 973	2020-07-30
Stadshypotek AB	1,74%	<u>100 000</u>	<u>9 550 000</u>	2021-04-30
Summa fastighetslån		968 572	43 939 860	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld
Summa långfristig del

-968 572
42 971 288

Stockholm 2018-04-20

Veronica Gilljam
Ordförande

Micke Fridström

Irene Ek

Ruben Rödin

Michael Gjertz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prinsessan, org.nr 712800-0168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prinsessan för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Prinsessan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor