

Brf Linjalen

Org nr 789200-0626

Årsredovisning 2018

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

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linjalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Linjalen 9, bebyggdes 1952. Föreningen registrerades 1950-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 1953-05-16. Fastigheten är belägen på Östra Radiogatan 2 A-E, Skönsmon, Sundsvall. På fastigheten finns fem bostadshus innehållande 70 lägenheter och 8 lokaler. På fastigheten finns även 4 garage och 50 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken	1 rum och kök,
47 stycken	2 rum och kök,
6 stycken	3 rum och kök
3 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 518 m²

Total lokalyta: 474 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Från 2018-11-01 har föreningen även tecknat teknisk förvaltning via Förvaltnings AB Castor. Fastighetsskötsel och lokalvård har under året utförts av Teckenspråkscentrum.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Ombyggnad av nya entréer	2016
Relining av stående kök- och wc-avloppsstammar	2016
Genomgång och injustering av värmesystemet	2014
Relining av liggande kök- och wc-avloppsstammar	2013-2014
Stamspolning	2013
Byte av radiatorventiler	2013
Dränering	2012-2013
Byte av belysning i entréer och källargångar	2013
Byte av el i källare	2011
Renovering av tvättstugor	2011
Åtgärder i utemiljö med bl a ny lekutrustning	2011
Asfaltering av gårdsplanen	2008-2009
Installation av bredband	2004
Utbyggnad av parkeringsplatser	2003
Byte av fönster	2001
Byte av tak	1997
Nydragning av el i samtliga lägenheter	1997
Nya entrédörrar	1997
Delvis stambyte och badrumsrenovering	1990

Beskattning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört löpande underhåll för 82 827 kronor och periodiskt underhåll för 772 746 kronor. Det periodiska underhållet består av installation av ny torktumlare och det påbörjade projektet med att renovera alla balkonger. Under 2018 renoverades balkongerna på Östra Radiog. 2 A och E. De resterande balkongerna kommer att renoveras under 2019 då projektet kommer att färdigställas.

Från 2018-07-01 har föreningen tecknat ett kollektivt bredbandsavtal för samtliga lägenheter, kostnaden debiteras genom ett s k bredbandstillägg om 100 kronor per månad utöver årsavgiften för varje bostadsrättshavare. Under året har föreningen samlat ihop 3 stycken lån till ett, det bands på 3 år fram till 2020-03-11 med en ränta på 0,95 %. Föreningen hade dessutom ett lån med villkorsändringsdag 2018-11-21, det lades rörligt tills vidare då det slås ihop med ett annat lån i början av 2019.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Projektet med renovering av balkonger fortsätter och kommer att färdigställas. Föreningen har ett lån vars bindningstid löper ut 2019-01-16. På villkorsändringsdagen kommer det att slås ihop med ett annat lån och bindas på 5 år fram till 2024-01-17, med en ränta på 1,42 %.



MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 13 st överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kajsa Svensson Sara Mauerhofer Rolf Järlehag Maria Wipp Tomas Guldbrandsson	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot (flyttat och avgått under året)
Suppleant	Maud Larsson Sofia Sjöström	
Valberedning	Rune Olsson Göran Eriksson	
Revisorer	Ernst & Young	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2018-05-15.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	3 075	3 033	2 901	2 794	2 659
Resultat efter finansiella poster	tkr	222	863	-120	342	-1 465
Kassalikviditet	%	239	311	204	230	85
Soliditet	%	35	35	29	30	27
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	753	753	731	703	671
Värmekostnad per kvm totyta	kr	150	149	151	146	156
Vattenskostnad per kvm totyta	kr	50	49	49	66	83
Elkostnad per kvm totyta	kr	29	27	26	26	24
Fastighetslån per kvm	kr	1 629	1 681	1 739	1 848	1 698
Genomsnittlig skuldränta	%	1,12	1,21	1,30	2,06	3,14

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1



FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	112 345	275 000	3 814 000	-1 065 547	862 777	3 998 575
Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000		-200 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Uppskrivning av markvärde						
Omföring av föregående års resultat				862 777	-862 777	
Årets resultat					222 399	222 399
Belopp vid årets utgång	112 345	475 000	3 814 000	-402 770	222 399	4 220 974

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-402 770
Årets resultat	222 399
kronor	-180 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	57 246
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	142 754
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-380 371
kronor	-180 371

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



Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 074 641	3 033 457
Summa rörelseintäkter		3 074 641	3 033 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 279 794	-1 546 807
Övriga externa kostnader		-199 118	-195 447
Personalkostnader	4	-50 988	-96 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 644	-248 644
Summa rörelsekostnader		-2 778 544	-2 087 852
Rörelseresultat		296 097	945 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 698	-82 830
Summa finansiella poster		-73 698	-82 828
Resultat efter finansiella poster		222 399	862 777
Årets resultat		222 399	862 777



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	8 454 419	8 703 063
Summa materiella anläggningstillgångar		8 454 419	8 703 063
Summa anläggningstillgångar		8 454 419	8 703 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 379	5 034
Övriga fordringar		3 054	3 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 946	89 168
Summa kortfristiga fordringar		118 379	97 332
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 379 381	2 512 142
Summa kassa och bank		3 379 381	2 512 142
Summa omsättningstillgångar		3 497 760	2 609 474
Summa tillgångar		11 952 179	11 312 537



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 345	112 345
Fond för yttre underhåll		475 000	275 000
Uppskrivningsfond		3 814 000	3 814 000
Summa bundet eget kapital		4 401 345	4 201 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-402 770	-1 065 547
Årets resultat		222 399	862 777
Summa ansamlad förlust		-180 371	-202 770
Summa eget kapital		4 220 974	3 998 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 269 974	6 476 506
Summa långfristiga skulder		6 269 974	6 476 506
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	233 032	233 032
Leverantörsskulder		830 143	185 186
Skatteskulder		2 223	10 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 833	408 523
Summa kortfristiga skulder		1 461 231	837 456
Summa eget kapital och skulder		11 952 179	11 312 537



Kassaflödesanalys	2018	2017
Löpande verksamhet		
Årets resultat	222 399	862 777
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	248 644	248 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	471 043	1 111 421
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 047	1 912
Förändring av leverantörsskulder	644 957	-36 450
Förändring av kortfristiga skulder	-21 182	13 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 073 771	1 090 646
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristiga skulder	-206 532	-233 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-206 532	-233 032
Årets kassaflöde	867 239	857 614
Likvida medel vid årets början	2 512 142	1 654 528
Likvida medel vid årets slut	3 379 381	2 512 142



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	20 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 51 615 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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	2 647 956	2 647 956
Hyror lokaler	183 564	181 464
Hyror garage	16 200	16 200
Hyror parkeringar	107 700	109 323
Kabel-TV	41 400	41 400
Bredband	41 750	0
Övriga intäkter	36 071	37 114
Summa	3 074 641	3 033 457

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	82 827	154 951
Periodiskt underhåll	772 746	93 868
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	115 002	81 883
Uppvärmningskostnad	599 229	593 044
Rengöring ventilation, brandskydd	1 898	0
Vatten- och avloppsavgifter	198 349	194 057
Elavgifter	116 523	109 655
Renhållning	71 278	71 867
Snöröjning	116 242	88 104
Förbrukningsinventarier/materiel	5 516	4 103
Fastighetsförsäkringar	49 953	48 034
Tv, bredband, telefoni	85 132	42 141
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	65 100	65 100
Summa	2 279 795	1 546 807

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	3 000	43 792
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 988	13 162
Summa	50 988	96 954

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.



Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	10 764 409	10 764 409
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	194 500	194 500
Utgående anskaffningsvärde	10 958 909	10 958 909
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 150 846	-5 902 202
Årets avskrivning	-248 644	-248 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 399 490	-6 150 846
Mark	3 895 000	3 895 000
Summa bokfört värde	8 454 419	8 703 063
Taxeringsvärde byggnader	14 701 000	14 701 000
Taxeringsvärde mark	4 381 000	4 381 000
	19 082 000	19 082 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 960 000	17 960 000
Lokaler	1 122 000	1 122 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	8 052 000	8 052 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	2 000	2 000
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	3 377 381	2 509 392
Summa	3 379 381	2 512 142

J

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,50%	31 032	481 006	2020-04-15
Nordea Hypotek AB	0,90%	24 000	602 000	2019-01-16
Nordea Hypotek AB	0,95%	58 000	2 869 000	2020-03-11
Nordea Hypotek AB	0,602%	72 000	1 671 000	3 månader
Nordea Hypotek AB	0,71%	48 000	880 000	3 månader
Summa fastighetslån		233 032	6 503 006	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-233 032

Summa långfristig del

6 269 974

Om fem år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå till

5 337 846

Sundsvall 2019- 05-03



Kajsa Wiklund
Ordförande



Maud Larsson

Maria Wipp



Rolf Järlehag



Sara Mauerhofer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-06

Ernst & Young



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linjalen, org.nr 789200-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linjalen för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och kassaflöde 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Linjalen för år 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 räkenskaper. 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 6 maj 2019

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor