

BRF KRYSSAREN I LOMMA

Org.nr 769629-9028

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017

Handwritten signature and initials

Styrelsen för Brf Kryssaren i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 november 2016 förvärvat fastigheten Lomma 25:157 i Lomma kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 4 januari 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av 4 flerbostadshus i 2-4 våningar med totalt 68 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5554 m². Föreningen kommer att disponera över 73 garageplatser varav 5 stycken är MC-platser. Föreningen har även 2 öppna parkeringsplatser och 5 gästparkeringsplatser på gården.

Fastigheten Lomma 25:157 utholkas av flera 3D utrymmen tillhörande Lomma 25:188.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen GA:54 och GA: 55 enligt ändamål nedan:

Gemensamhetsanläggning GA:54 ändamål värme, vatten och avlopp.

Gemensamhetsanläggning GA:55 ändamål el och datakommunikation.

Beräknade årliga driftskostnader för gemensamhetsanläggningen är:

Vattenavgifter	210 000 kr,
Värmeavgifter	250 000 kr
Elavgifter	290 000 kr
Tekn. förvaltning av inst.	25 000 kr
Yttre och inre skötsel	15 000 kr

Väsentliga servitut

Servitut till förmån för Lomma 25:157 belastar Lomma 25:188

Rätt att anlägga, underhålla och förnya luftbehandlingssystem, spillvattenledningar, tappvattenledningar, värmeledningar, el- och datakommunikationsledningar.

Rätt att tilläggsisolera samtliga plattbärlag mellan plan 10 och 11.

Rätt att tillträda styckningslotten.

Belastande servitut för Lomma 25:157

Servitut avseende underjordiska ledningar, starkström belastar Lomma 25:157.

Belastande servitut för Lomma 25:157 till förmån för Lomma 25:188

Ledningar till fettavskiljare samt avloppstammar.

Rätt att anlägga, underhålla och förnya el-och datakommunikationsledningar och luftbehandlingssystem med tillhörande anordningar

Rätt att fästa skyltar i arkadens bärverk, eventuellt skyltlov ska sökas.

Rätt att anlägga, underhålla och förnya fettavskiljare samt tömningsledning till fasad.

Rätt att tillträda stamfastigheten invändigt och utvändigt.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler, dit garage räknas, t.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avtalet omfattar teknisk förvaltning av installationer från den 1 september 2017 och fastighetsjour från den 17 februari 2017. Avtalet gäller till den 1 september 2019.

Handwritten signature and initials:
SK K tk
ed

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år.

Föreningen har tecknat avtal med Lawes Fastighetsservice AB gällande den tekniska förvaltningen. Avtalet omfattar fastighetsskötsel trappstädning, snöröjning, trädgårdsskötsel m.m. Avtalet gäller från den 1 september 2017 t.o.m. den 31 augusti 2018.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla lägenheter är under året inflyttade och entreprenaden har haft en godkänd slutbesiktning den 31 augusti 2017.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 november 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 17 november 2016.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 693 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 37143 kr/m².

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 28 september 2017.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande kostnader och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkten har fastställts till den 31 december 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	277 875 000	Insatser	106 291 000
		Upplåtelseavgifter	100 004 000
		Lån	71 580 000
	<hr/>		<hr/>
	277 875 000		277 875 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 227 875 000 kr.

[Handwritten signatures and initials]

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under februari 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 3 (2) bostadsrätter överlåtits.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 31 augusti 2017.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	120
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	121

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2017 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	1)	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Kjell Johannesson	Ledamot		
Rickard Franke	Ledamot		
Kerstin Andersson	Ledamot		
Bo Persson	Suppleant	1)	
Johan Lazio	Suppleant		
Jimmy Holm	Suppleant		
Christer Böös	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 9 (3) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Anders Linné	

Sara Andersson	Suppleant
Deloitte AB	

Valberedning

Anita Scherstén	Sammanställande
Cecilia Kärnefelt	
Bodil Andersson Franke	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 april 2015.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	355
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	0
Resultat exkl. avskrivningar tkr	355
Årets amorteringar tkr	0
Årets likvidöverskott tkr	355

Nyckeltal

	<u>2017</u>
Nettoomsättning	1 417
Resultat efter finansiella poster tkr	355
Soliditet %	73,7
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	50 032
Lån per m ² boarea k	12 888
Fastighetens belåningsgrad %	25,8

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 800 000		
Ökning av medlemsinsatser	199 495 000	100 004 000	
Omklassificering	-100 004 000		
Årets resultat			355 418
Belopp vid årets utgång	106 291 000	100 004 000	355 418

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat 355 418

Totalt 355 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 166 620

Balanseras i ny räkning 188 798

Totalt 355 418

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

afu kl
cel
6

RESULTATRÄKNING	NOT	2017
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	1 417 389
Övriga rörelseintäkter	3	144 925
Summa rörelseintäkter		1 562 314
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	4	-130 724
Övriga externa kostnader	5	-863 934
Personalkostnader		-8 214
Summa rörelsekostnader		-1 002 872
Rörelseresultat		559 442
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 092
Summa finansiella poster		-204 092
ÅRETS RESULTAT		355 350

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar	6		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående nyanläggning		0	180 000 000
Byggnad och mark		277 875 000	
Summa materiella anläggningstillgångar		277 875 000	180 000 000
Summa anläggningstillgångar		277 875 000	180 000 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	7	11 393	1 202 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 934	0
Summa kortfristiga fordringar		133 327	1 202 712
Kassa och bank		2 289 523	5 752 175
Summa omsättningstillgångar		2 422 850	6 954 887
SUMMA TILLGÅNGAR		280 297 850	186 954 887

OK
el

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2016-12-31
Eget Kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		206 300 000	6 800 000
Summa bundet eget kapital		206 300 000	6 800 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		355 350	0
Summa fritt eget kapital		355 350	0
Summa eget kapital		206 655 350	6 800 000
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		71 580 000	180 149 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 638	0
Övriga skulder	10	1 658 972	2 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	386 890	2 658
Summa kortfristiga skulder		2 062 500	5 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 297 850	186 954 887

dn 14/12
ul

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Priciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovsiade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark har fördelats utifrån ett beräknat taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2017
Årsavgifter bostäder	1 223 944
Hysesintäkter garage	193 445
	1 417 389

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017
Kabel-TV	59 840
Varmvatten	28 177
El	56 908
	144 925

OK K V
cul

Not 4 Driftskostnader

	2017
Vatten	31 773
Sophämtning	29 786
Snöröjning	1 713
Väderstyrning	4 326
Teknisk förvaltning	63 126
	130 724

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017
Bygglov balkong	8497
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	10 956
Avräkning med Entreprenören	770 674
Kabel-TV	61 690
Revisionsarvode	3 906
Administrationskostnader	8 211
	863 934

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnad och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	180 000 000	0
Inköp/Aktiveringar	97 875 000	180 000 000
Omklassificering	-88 920 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 955 000	180 000 000

Ackumulerade avskrivningar byggnad

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	0	0

Ackumulerande anskaffningsvärde mark

Ingeående anskaffningsvärde	0	0
Omklassificering	88 920 000	0
Utgående anskaffningsvärde	88 920 000	0

Bokfört restvärde byggnad och mark	277 875 000	180 000 000
---	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	0
Taxeringsvärde mark	16 000 000	23 567 000
	50 000 000	23 567 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017	2016
Fordran entreprenören	0	1 202 712
Skattefordran	11 393	0
	11 393	1 202 712

[Handwritten signature]

Brf Kryssaren i Lomma
Org nr 769629-9028

11(12)

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017
Förutbetald försäkring	9 803
Upplupet varmvatten	20 143
Förutbetalt E-gain	6 459
	36 405

Not 9 Långfristiga skulder

	2017	2016
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 660 000	
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	47 720 000	
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	
	70 380 000	

Byggnadskreditiv, utnyttjad del

0

180 149 500

1.Handelsbanken, ränta 0,906 %, bundet till 2017-12-28	23 860 000
2.Handelsbanken, ränta 1,13 %, bundet till 2021-09-30	23 860 000
3.Handelsbanken, ränta 1,31 %, bundet till 2022-09-30	23 860 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-1 200 000
	70 380 000

Not 10 Övriga skulder

	2017	2016
Skuld entreprenören	1 652 095	2 729
Personalens källskatt	6 877	0
	1 658 972	2 729

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

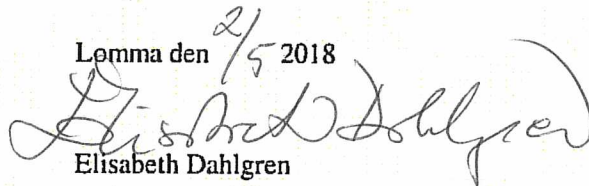
	2017	2016
Förskottsbetalda avgifter och hyror	350 252	0
Upplupet styrelsearvode	12 500	0
Upplupna sociala avgifter	8 513	2 658
Övriga interimsskulder	15 625	0
	386 890	2 658

Not 12 Ställda säkerheter

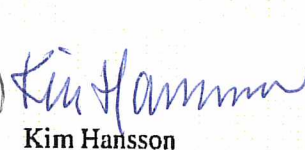
Fastighetsinteckningar	71 580 000	71 580 000
------------------------	------------	------------

Handwritten signature and initials in blue ink.

Lomma den 2/5 2018



Elisabeth Dahlgren
Ledamot, ordförande



Kim Hansson
Ledamot



Kjell Johansson
Ledamot



Rickard Franke
Ledamot



Kerstin Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Deloitte

17/5-2018



Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i BRF Kryssaren i Lomma
organisationsnummer 769629-9028**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kryssaren i Lomma för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning 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 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 BRF Kryssaren i Lomma för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 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.

Umeå den 17 maj 2018

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor