

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Glassen

716415-1461

Räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information 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 Glassen 3 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1980/1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Västerbotten.

Föreningens byggnader utgörs av radhus och flerbostadshus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 101. Den totala boytan är ca 8.278,5 kvm.

Flerbostadshus:

39 st 2 rum och kök

39 st 3 rum och kök

Radhus:

9 st 4 rum och kök

14 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har även två kvartershus innehållande tvättstugor, fritidslokaler och undercentralen för fjärrvärme och el. Kvartershuset är även byggda så att det kan användas som skyddsrum.

Garagebyggnader finns och även öppna bilplatser med uttag för motorvärmare.

Förvaltning

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

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det stadgeenliga beloppet 105.059 kr. 

Beskattning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen fortsatt ombyggnaden av garage samt angränsande parkeringsytor. Under året har etapp 2 (garagen på Glassgränd) utförts.

Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer.
Föreningen medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 132 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 12).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2016-11-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stig-Arne Sjögren	Ledamot	Ordförande	Vald t o m 2017
Per-Anders Lindgren	Ledamot	Sekreterare	Vald t o m 2017
Paul Nilsson	Ledamot	Vice ordförande	Vald t o m 2018
Stina Kondén Gunnarsson	Ledamot		Vald t o m 2018
Erland Forsmark	Ledamot		Vald t o m 2017
Erik Nilsson	Ledamot		Vald t o m 2018
Margareta Forsberg	Ledamot		Vald t o m 2017
Ola Engman	Suppleant		Vald t o m 2018
Agneta Lundberg	Suppleant		Vald t o m 2017

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Staffan Larsson

Valberedning

Maria Lindgren (sammankallande), Siv Bergqvist

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-04-02. 

Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	5 349	5 319	5 316	5 316
Resultat efter finansiella poster (tkr)	946	103	962	711
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	628	628	628	628
Lån per m2 bostadsarea (kr)	2 952	2 288	2 348	2 400
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	2	3	3
Soliditet (%)	22	24	23	20

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	419 214	5 581 856	316 069	103 324	6 420 463
Disposition av föregående års resultat:			103 324	-103 324	0
Avsättning yttre rep.fond		105 059	-105 059		0
Årets resultat				945 784	945 784
Belopp vid årets utgång	419 214	5 686 915	314 334	945 784	7 366 247

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	314 334
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-105 059
årets vinst	945 784
	1 155 059

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	700 000
i ny räkning överföres	455 059
	1 155 059

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

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 349 346	5 319 144
Övriga intäkter		4 200	4 765
		5 353 546	5 323 909
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 665 172	-3 363 014
Övriga kostnader		-238 166	-204 440
Personalkostnader	4	-135 386	-143 200
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-778 358	-792 844
Övriga rörelsekostnader	5	-257 325	-275 705
		-4 074 407	-4 779 203
Rörelseresultat		1 279 139	544 706
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		839	1 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 194	-443 050
		-333 355	-441 382
Resultat efter finansiella poster		945 784	103 324
Resultat före skatt		945 784	103 324
Årets resultat	7	945 784	103 324 <i>13</i>

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 915 813	23 754 274
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	206 176	288 664
		28 121 989	24 042 938
Summa anläggningstillgångar		28 121 989	24 042 938
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 112	5 771
Aktuella skattefordringar		180 962	187 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 581	119 416
		302 655	313 172
<i>Kassa och bank</i>		5 522 564	2 366 024
Summa omsättningstillgångar		5 825 219	2 679 196
SUMMA TILLGÅNGAR		33 947 208	26 722 134 <i>/B</i>

Balansräkning

Not

2017-06-30

2016-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

419 214

419 214

Fond för yttre underhåll

5 686 915

5 581 856

6 106 129

6 001 070

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

314 334

316 069

Årets resultat

945 784

103 324

1 260 118

419 393

Summa eget kapital

7 366 247

6 420 463

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

23 880 770

18 409 688

Summa långfristiga skulder

23 880 770

18 409 688

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

552 220

530 523

Förskott från kunder

728 544

695 664

Leverantörsskulder

914 929

432 380

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

504 498

233 416

Summa kortfristiga skulder

2 700 191

1 891 983

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 947 208

26 722 134 

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkterna består av avgifter och hyror, vilket bokförs den månad de hänförs till.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Vatten och avlopp	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Kulvertar	50 år
Garage	50 år
Övrigt	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst belopp 105.059 kr.

Inkomstskatter

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom i december 2010. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22% procent.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Årsavgifter bostäder	5 199 540	5 199 540
Hyror garage och parkeringsplatser	254 748	224 545
Avsättning inre reparationsfond	-104 941	-104 941
	5 349 347	5 319 144

Not 3 Driftskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsskötsel och städ	292 309	288 162
Reparationer och underhåll	223 476	997 961
El	113 848	102 770
Uppvärmning	858 237	813 428
Vatten och avlopp	248 505	253 650
Snöröjning	90 486	82 645
Renhållning	178 668	173 843
Fastighetsskatt	275 205	269 617
Fastighetsförsäkring	81 411	78 389
Bredband	151 954	151 500
Kabel-TV	151 074	151 050
	2 665 173	3 363 015

Not 4 Personalkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	110 689	119 822
	110 689	119 822
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	24 697	23 378
	24 697	23 378
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	135 386	143 200

Not 5 Byggnader och mark

	2016-07-01	2015-07-01
	-2017-06-30	-2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	37 261 510	33 502 480
Inköp	5 114 734	4 678 045
Försäljningar/utrangeringar	-919 015	-919 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 457 229	37 261 510
Ingående avskrivningar	-13 507 236	-13 440 190
Försäljningar/utrangeringar	661 690	643 310
Årets avskrivningar	-695 870	-710 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 541 416	-13 507 236
Utgående redovisat värde	27 915 813	23 754 274
Taxeringsvärden byggnader	64 671 000	64 671 000
Taxeringsvärden mark	30 450 000	30 450 000
	95 121 000	95 121 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-07-01	2015-07-01
	-2017-06-30	-2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 534 154	1 534 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 534 154	1 534 154
Ingående avskrivningar	-1 245 490	-1 163 002
Årets avskrivningar	-82 488	-82 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 327 978	-1 245 490
Utgående redovisat värde	206 176	288 664

Not 7 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	945 784	103 324
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-105 059	-105 059
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadseenlig reservering	-700 000	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	140 725	-1 735

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	41 288	40 123
Förutbetald bredbandsavgift	37 864	37 875
Förutbetald kabel-tv	37 774	37 763
Övriga förutbetalda kostnader	3 655	3 655
	120 581	119 416

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
Swedbank AB 2656 526130	0,88	2019-10-25	5 327 944	5 755 377
Stadshypotek AB 468205	1,11	2021-06-30	867 085	867 085
Stadshypotek AB 500606	1,34	2020-06-21	5 055 892	5 266 556
Stadshypotek AB 479112	1,4	2020-09-30	6 764 849	7 051 193
Swedbank AB 2858 091099	1,59	2024-09-26	5 865 000	0
			23 880 770	18 940 211
Kortfristig del av långfristig skuld			-552 220	-530 523

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckning	33 427 300	33 427 300
	33 427 300	33 427 300

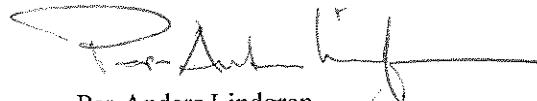
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förskottsbetalda hyror	406 499	151 425
Uppvärmning	34 407	31 509
Upplupen ränta	16 077	5 912
Övriga upplupna kostnader	47 515	44 570
	504 498	233 416 

Umeå 2017- 10 - 22



Stig-Arne Sjögren
Ordförande



Per-Anders Lindgren



Paul Nilsson



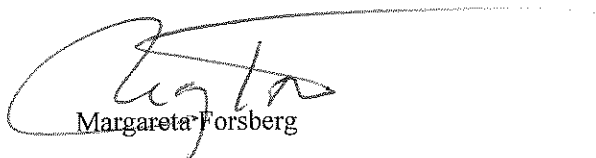
Stina Kondén



Erland Forsmark



Erik Nilsson



Margareta Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 11 - 01



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Staffan Larsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glassen, org.nr 716415-1461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glassen för räkenskapsåret 1 juli 2016 till 30 juni 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 Den icke-kvalificerade revisorns 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfalskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns 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 Glassen för räkenskapsåret 1 juli 2016 till 30 juni 2017 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 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 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. 

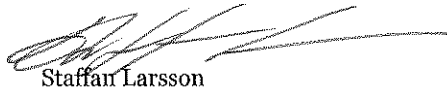
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 1 november 2017

Umeå den 1 november 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor


Staffan Larsson
Föreningens revisor