

Brf Tornet 5
Org nr 769624-2341

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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

F
gub
Ol-

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 17 maj 2017 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Carin Arfs-Eriksson	Ordförande	2018
Gunilla Hedén	Sekreterare	2018
Gunnar Langö	Ledamot	2018
Ove Åslund	Ledamot	2018
Flemming Löth	Ledamot	2018
Åke Jalmerud	Suppleant	2018
Lena Lindqvist	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades, utöver de vanliga punkterna, enhälligt att anta de nya stadgarna vilket var det första beslutet av två. En extra föreningsstämma hölls den 31 maj 2017 för omröstning av antagande av de nya stadgarna för andra gången, stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Deloitte AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Göran Ståldal.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (67 200 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 62:7 i Uppsala kommun med adresserna Torngatan 10, 12, 14 och 16. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 984 kvm. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser i garage.

I fastigheten finns städtrum, barnvagns-/rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har tio bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos RBFörsäkring. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter. Försäkringsgivaren är Folksam.

Handwritten signature:
Åke Jalmerud

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för lokaler (garage) från året efter värdeåret.

Föreningen deltar i två samfällighetsföreningar. Torngatans samfällighetsförening som förvaltar GA14 och GA15 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning, VA-ledningar samt Torngårdens samfällighetsförening som förvaltar GA17 avseende garage inkl. nedfart, cykelförråd, förgårdsmark med planteringar och gångytor, innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder.

Andelstal för anläggningarnas utförande och drift:

	GA14	GA15	GA17
Kvarngärdet 62:4 (Brf Tornet 1)	8	51	-
Kvarngärdet 62:5 (Brf Tornet 2)	10	61	-
Kvarngärdet 62:3 (Brf Tornet 3)	1	32	32
Kvarngärdet 62:6 (Brf Tornet 4)	1	-	51
Kvarngärdet 62:7 (Brf Tornet 5)	2	48	48
Summa	22	192	131

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende vattenledning i källare, inkl. rätt till åtkomst till förmån för fastigheten Kvarngärdet 62:3. I föreningens fastighet finns också upplåtet servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik till förmån för fastigheten Kvarngärdet 1:22.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhållsplanen har reviderats med avseende på åtgärdsår och kostnadsallokering.
- Avgiftsfri månad januari 2017.
- Arbetsfördelningen inom styrelsen har setts över.
- Samrådsyttrande gällande detaljplanen för kv Vapenhuset har avgivits till Kommunen.
- Beslut har tagits gällande ommålning och golvreovering i soprummet att utföras våren 2018.
- Utvidgat lokalvårdsavtal till att omfatta även gångar i lägenhetsförråden.
- Brandskyddsinspektion enligt Cupolas program har gjorts.
- Cykelutrensning har genomförts i samarbete med Tornet 3 och Tornet 4.
- Andrahandsuthyrning av en lägenhet beviljad.
- Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-27.

- Föreningens 5-åriga garantibesiktning kommer att utföras under 2018.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde där hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styr föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovsade resultatet.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter och hyror 2018.

Handwritten signature:
M. A.
Gule
Gule

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	3 001 223	3 214 640	3 207 745	3 179 368
Resultat efter finansiella poster	kr	-476 452	-374 664	-343 514	-381 608
Resultat exkl. avskrivningar	kr	819 178	920 966	952 116	914 022
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	40 140	40 465	40 791	41 116
Soliditet	%	72	72	72	72
Likviditet	%	121	134	121	65
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	666	666	666	666
Låneskuld per totala kvm	kr	11 062	11 226	11 409	11 564
Genomsnittlig skuldränta	%	1,87	2,15	2,55	2,68
Fastighetens belåningsgrad	%	28	28	28	28
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	66	72	49	53

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	80 013 000	38 157 000	299 040	-836 238	-374 664
Reservering till yttre fond			170 000	-170 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-374 664	374 664
Årets resultat					-476 452
Belopp vid årets utgång	80 013 000	38 157 000	469 040	-1 380 902	-476 452

Handwritten signature and initials:
F. N.
H.
gubel
C. S.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 380 902
Årets resultat	-476 452
	<hr/>
	-1 857 354

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	170 000
I ny räkning balanseras	-2 027 354
	<hr/>
	-1 857 354

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-476 452
Dispositioner	-170 000
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-646 452
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	639 040
---	---------

Handwritten signature:
R. J. J.
J. J. J.
J. J. J.
J. J. J.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 001 223	3 214 640
Summa rörelseintäkter		3 001 223	3 214 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 178 793	-1 128 360
Övriga externa kostnader	4	-95 648	-114 639
Arvoden och personalkostnader	5	-79 684	-81 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 295 630	-1 295 630
Summa rörelsekostnader		-2 649 755	-2 620 456
Rörelseresultat		351 468	594 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 323	1 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-830 243	-970 698
Summa finansiella poster		-827 920	-968 848
Resultat efter finansiella poster		-476 452	-374 664
Årets resultat		-476 452	-374 664
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-476 452	-374 664
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-170 000	-170 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-646 452	-544 664

Handwritten signature:
A
Torne
Sto

Brf Tornet 5
769624-2341

7(13)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

159 918 480

161 214 110

Summa materiella anläggningstillgångar

159 918 480

161 214 110

Summa anläggningstillgångar

159 918 480

161 214 110

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

34 860

65 593

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

139 261

124 476

Klientmedel i SHB

1 457 765

1 051 141

Summa kortfristiga fordringar

1 631 886

1 241 210

Summa omsättningstillgångar

1 631 886

1 241 210

Summa tillgångar

161 550 366

162 455 320

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Brf Tornet 5
769624-2341

8(13)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

118 170 000
469 040

118 170 000
299 040

Summa bundet eget kapital

118 639 040

118 469 040

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 380 902
-476 452

-836 238
-374 664

Summa fritt eget kapital

-1 857 354

-1 210 902

Summa eget kapital

116 781 686

117 258 138

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

43 417 895

44 270 895

Summa långfristiga skulder

43 417 895

44 270 895

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

653 000
132 351
3 104
562 330

453 000
85 296
33 630
354 361

Summa kortfristiga skulder

1 350 785

926 287

Summa eget kapital och skulder

161 550 366

162 455 320

Fr A
gult
Bla
PP

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år (t.o.m. år 2113)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgiften omfattar årsavgift samt obligatoriskt tillägg för bredband, telefoni och TV. Varmvatten, som debiteras efter förbrukning, inkluderas inte.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 530 308	2 530 308
Bredband, telefoni, TV	124 416	124 416
Vattenavgifter	81 943	82 208
Hyror parkering	468 000	469 000
Övriga intäkter	11 415	8 708
Brutto	<u>3 216 082</u>	<u>3 214 640</u>
Avgiftsreducering Januari 2017	-210 859	0
Hysesförluster vakanser parkering	-4 000	0
Summa nettoomsättning	<u>3 001 223</u>	<u>3 214 640</u>

F. M.
U
Jube
G
M

Brf Tornet 5
769624-2341

10(13)

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	159 712	163 144
Reparationer, löpande underhåll	31 931	41 976
Elavgifter	169 175	156 966
Uppvärmning	264 656	286 885
Vatten och avlopp	98 005	97 571
Renhållning	68 581	68 148
Försäkringar	33 176	27 909
Avgift till gemensamhetsanläggning	186 667	129 956
Bredband, telefoni, TV	124 696	124 696
Övriga fastighetskostnader	11 084	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 110	31 110
Summa driftskostnader	<u>1 178 793</u>	<u>1 128 361</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kontorsmaterial	1 364	702
Kommunikation	3 489	3 944
Porto	545	279
Revision	15 375	10 500
Föreningsmöten	298	160
Ekonomisk och administrativ förvaltning	66 141	61 795
Övriga förvaltningskostnader	1 180	1 800
Konsultarvoden	0	28 500
Övriga externa tjänster	7 256	6 959
Summa övriga externa kostnader	<u>95 648</u>	<u>114 639</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	67 950	66 450
Sociala kostnader	11 734	15 377
Summa arvoden, personalkostnader	<u>79 684</u>	<u>81 827</u>

Handwritten signature and initials

Brf Tornet 5
769624-2341

11(13)

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 207	1 834
Övriga ränteintäkter	116	16
Summa finansiella intäkter	<u>2 323</u>	<u>1 850</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 592 000	129 592 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 592 000	129 592 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 915 890	-2 620 260
Årets avskrivningar	-1 295 630	-1 295 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 211 520	-3 915 890
Utgående planenligt värde	<u>124 380 480</u>	<u>125 676 110</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 538 000	35 538 000
Utgående planenligt värde	35 538 000	35 538 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>159 918 480</u>	<u>161 214 110</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 111 000	68 111 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
	<u>92 511 000</u>	<u>92 511 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	89 400 000	89 400 000
Lokaler	3 111 000	3 111 000
	<u>92 511 000</u>	<u>92 511 000</u>

F
Jule
Gls

Brf Tornet 5
769624-2341

12(13)

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	31 007
Övriga fordringar	34 860	34 586
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>34 860</u>	<u>65 593</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

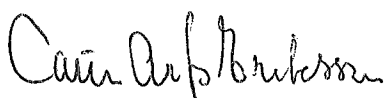
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,50	2019-06-01	14 427 359
Stadshypotek	1,00	2020-05-31	14 974 992
Stadshypotek	3,10	2018-06-29	14 668 544
Summa:			44 070 895
Avgår kortfristig del			-653 000
Summa skulder till kreditinstitut			43 417 895
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			40 805 895

Handwritten signature and initials:
A
gube
Glo

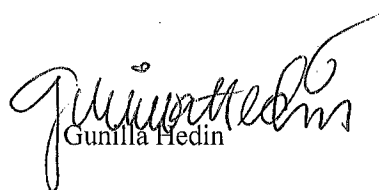
Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	46 960 000	46 960 000
Summa ställda säkerheter	46 960 000	46 960 000

Uppsala 2018-04-25



Carin Arfs-Eriksson
Ordförande



Gunilla Hedin



Gunnar Langö



Ove Åslund



Flemming Löth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27.

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tornet 5
organisationsnummer 769624-2341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tornet 5 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 Tornet 5 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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, viktiga 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 27 april 2018

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor