
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Stenhuggaren
Org nr: 716411-6290



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhuggaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenhuggaren 16 i Örebro kommun. På fastigheten finns 167 bostäder uppförda, varav 166 är upplåtna med bostadsrätt (fg år 166 st). Första inflytt i lägenheterna skedde under senare del av 1984 samt början av 1985. Fastighetens adress är Köpmangatan, Kungsgatan och Änggatan i Örebro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	72	65	24	4	167

Total tomtarea: 10 425 m²

Total bostadsarea (nybyggnation): 12 248 m²

Varav hyresrätter (befintlig byggnad): 660 m²

Årets taxeringsvärde 156 904 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 156 904 000 kr

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 087 tkr och planerat underhåll för 10 111 tkr.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp enligt upprättad underhållsplan och årsstämmobeslut. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 600 000 kr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder (byte radiatorer)	23
Montering nödljus	198
Ventilation	275
Huskropp utvändigt (fönster, målning, mm)	9 615

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	T.o.m. ordinarie stämma
Anders Hamp	Ordförande	Stämman	2018
Maths Nickelsberg	Vice ordförande	Stämman	2018
Conny Grankvist	Sekreterare t o m 2017-10-02	Stämman	2018
Bengt-Åke Bjernerup	Sekreterare fr o m 2017-10-03	Stämman	2019
Jan Grundin	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	T.o.m ordinarie stämma
Stefan Svensson	Stämman	2019
Cazim Redzovic	Stämman	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Anders Edlund	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Curt Andersson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har medlemmarna fått en halv månadsavgiftsrabatt. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift för år 2018.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 241 personer (föregående år 241 personer).

Av de insatser föreningen gjort under året kan här nämnas:

Ekonomifrågor

- Fönsterbytena blev klara
- Injustering av ventilationen påbörjad

Energifrågor

- Borrplan för bergvärme godkänd av kommunen
- Övergång till gemensamt elavtal
- Nya matarpumpar undercentralen Köpmangatan 45
- Nytt återvinningsbatteri undercentralen Kungsgatan 40
- Ny pump undercentralen Kungsgatan 4
- Kartläggning av energiförbrukningen påbörjad

Underhållsfrågor

- Underhållsplanen nu klar
- Målning plåt/takrännor etc. på trapphusen
- Injustering av varmvattnet
- Målning balkonger Kungsgatan 38

Säkerhetsfrågor

- Fortsatt arbete med brandskyddsplan
- Brandvarnare i samtliga lägenheter
- Jordfelsbrytare finns nu i de flesta lägenheterna
- Nödljus i trapphus och garage
- Brandlarm i garaget

Miljöfrågor

- Injustering av varmvattnet
- Planering av miljövecka



- Byte till LED-ljus såväl inom- som utomhus
- Planering för ev. solceller på taket
- Planering för laddstolpar i garaget
- Radonmätning gjord

Övrigt

- Modul för distansbokning
- Framtagande av underlag för nya stadgar
- Sommarvatten till radhusen

Teknikgruppen

Gruppen har under året bistått styrelsen med tekniska frågor gällande i första hand underhåll. Gruppen har bestått av fyra valda personer och två styrelserepresentanter.

Teknikgruppen har kontinuerligt bevakat värme, ventilation, vatten och avlopp, belysning och kvalitetsfrågor. Även bevakat att underhållsarbeten utförs fackmannamässigt samt utfört vissa mindre arbeten i föreningen. Vi har även månadsvis bevakat energiförbrukningen samt bistått styrelsen med offertgranskning.

Trivselgruppen

Under året har trivselgruppen haft fem protokollförda planeringsmöten.

Följande aktiviteter har trivselgruppen ansvarat för och/eller varit delaktiga i:

- Information till nyinflyttade
- Trivseldag på gården vår och höst
- Aktiviteter i samlingslokalen – ansvar för förtäring vid stämman, kräftkalas/knytkalas, vinprovning, luciakaffe, ärtsoppa och Nobelfest
- Tillsyn av gästlägenheten
- Uppfräschning och tillsyn av samlingslokalen
- Blommor till innergården
- Julpynt till samlingslokalen och gästlägenheten
- Julgranar på gården
- Tillsyn av tvättstugorna. Även tagit med plast och papper till miljörummet
- Caféträffar på torsdagarna med ibland inbjudna gäster

Vad händer under 2018?

- Avtal klart om snö/istapps borttagning från taken
- Brandskyddsinventering
- Fortsatt arbete med brandskyddsplanen
- Uppföljning av kartläggningen av energiförbrukningen
- Målning av resterande plåt – radhus/trapphus
- Injustering av ventilationen klar och OVK gjord

- Ny värmeväxlare och nya matarpumpar undercentral Köpmangatan 45
- Planering för laddstolpar i garaget fortsätter
- Nya stadgar antagna
- Upphandling av nytt elavtal
- Solcellsprocessen fortsätter
- Komplettering av kylsystemet i undercentral Köpmangatan 45

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 627	9 982	10 070	10 054	10 029
Resultat efter finansiella poster	-7 088	-1 180	386	345	170
Soliditet	13 %	21 %	20 %	20 %	19 %

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 960 418	12 283 616	640 702	-1 179 614
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 179 614	1 179 614
Reservering underhållsfond		1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 705 000	2 705 000	
Årets resultat				-7 087 720
Vid årets slut	4 960 418	11 178 616	566 088	-7 087 720

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	566 088
Årets resultat	-7 087 720
Summa	-6 521 632

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfond	2 230 000
Uttag ur underhållsfond	-10 110 819
Att balansera i ny räkning	1 359 187
Summa	-6 521 632

Avsättning till och uttag ur underhållsfonden enligt förslaget ovan görs under nästkommande räkenskapsår, dvs samma år som årsstämman beslutar om detta.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 627 266	9 981 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	903 197	210 073
Summa rörelseintäkter		10 530 463	10 191 850
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 675 792	-8 324 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 696	-387 046
Personalkostnader		-334 416	-251 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 987	-1 388 987
Summa rörelsekostnader		-16 777 891	-10 352 355
Rörelseresultat		-6 247 428	-160 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		526	422
Räntekostnader och liknande poster		-840 818	-1 019 531
Summa finansiella poster		-840 292	-1 019 109
Resultat efter finansiella poster		-7 087 720	-1 179 614
Årets resultat		-7 087 720	-1 179 614

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 6 70 770 079	72 159 066
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 7 507 855	0
Summa materiella anläggningstillgångar	71 277 934	72 159 066
Summa anläggningstillgångar	71 277 934	72 159 066
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	34 925	24 445
Övriga fordringar	28 866	35 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 284	151 545
Summa kortfristiga fordringar	208 075	211 435
Kassa och bank		
Kassa och bank	1 576 553	8 344 605
Summa kassa och bank	1 576 553	8 344 605
Summa omsättningstillgångar	1 784 628	8 556 040
Summa tillgångar	73 062 562	80 715 106

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 960 418	4 960 418	
Fond för yttre underhåll	11 178 616	12 283 616	
Summa bundet eget kapital	16 139 034	17 244 034	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	566 088	640 702	
Årets resultat	-7 087 720	-1 179 614	
Summa fritt eget kapital	-6 521 632	-538 912	
Summa eget kapital	9 617 402	16 705 122	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	61 651 154	61 797 762
Summa långfristiga skulder		61 651 154	61 797 762
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	146 608	146 608
Leverantörsskulder		444 129	1 094 263
Övriga skulder		8 253	62 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 195 015	908 742
Summa kortfristiga skulder		1 794 006	2 212 222
Summa eget kapital och skulder		73 062 562	80 715 106

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 417 956	9 402 723
Hyror, bostäder	79 438	87 936
Hyror, garage	522 285	490 675
Rabatter (halv månadsavgift)	-392 414	0
Bränsleavgifter	0	443
Summa nettoomsättning	9 627 266	9 981 777

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Gästlägenhet, samlingslokal, mm	69 117	74 750
Övriga avgifter (avgifter för spiskåpor/strykdon, mm)	180	135 323
Bullerbidrag	833 900	0
Summa övriga rörelseintäkter	903 197	210 073

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-10 110 819	-3 511 801
Reparationer	-1 086 941	-1 324 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-349 490	-342 636
Försäkringspremier	-143 714	-136 397
Kabel- och digital-TV	-582 523	-546 736
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 750	-4 181
Obligatoriska besiktningar	-36 769	0
Snö- och halkbekämpning	-79 791	-97 526
Drift och förbrukning, övrigt	-20 699	-24 512
Förbrukningsinventarier	-26 964	-39 923
Vatten	-212 458	-215 029
Fastighetsel	-414 948	-435 566
Uppvärmning	-935 287	-932 463
Sophantering och återvinning	-227 020	-259 535
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-415 621	-454 177
Summa driftkostnader	-14 675 792	-8 324 891

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode	-297 939	-275 744
Arvode, yrkesrevisorer	-27 779	-25 505
Övriga förvaltningskostnader	-41 892	-75 074
Medlems- och föreningsavgifter	-8 750	-8 750
Bankkostnader	-2 336	-1 973
Summa övriga externa kostnader	-378 696	-387 046

2

**Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	92 599 117	92 599 117
Mark	6 151 000	6 151 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 750 117	98 750 117
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 620 136	-25 231 149
	-26 620 136	-25 231 149
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 987	-1 388 987
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 009 123	-26 620 136
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 740 994	72 129 981
Varav		
Byggnader	64 589 994	65 978 981
Mark	6 151 000	6 151 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	104 594 000	104 594 000
Mark	52 310 000	52 310 000
Totalt taxeringsvärde	156 904 000	156 904 000

Not 7 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-12-31	2016-12-31
Installation av gemensam el	507 855	0
Vid årets slut	507 855	0

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	61 797 762	61 944 370
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 608	-146 608
Långfristig skuld vid årets slut	61 651 154	61 797 762

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
HANDELSBANKEN	1,00 %	2018-05-02	19 500 000	0	19 500 000
HANDELSBANKEN	1,00 %	2020-04-30	7 719 170	79 172	7 639 998
HANDELSBANKEN	1,48 %	2020-07-30	28 150 000	0	28 150 000
HANDELSBANKEN	1,11 %	2021-04-30	6 575 200	67 436	6 507 764
Summa			61 944 370	146 608	61 797 762

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 608 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 146 608 kr årligen.

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	85 150 000	85 150 000
I eget förvar	15 446 300	15 446 300
Summa ställda säkerheter	100 596 300	100 596 300

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stenhuggaren, org. nr 716411-6290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stenhuggaren för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 BRF Stenhuggaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 revisionsd 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.

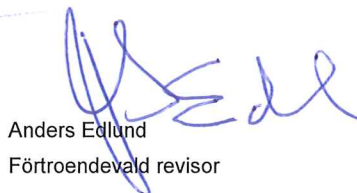
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Örebro den 10 april 2018

KPMG AB

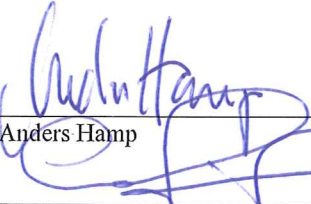


Jim Wahlström
Auktoriserad revisor




Anders Edlund
Förtroendevald revisor

Örebro 2018-04-04



Anders Hamp

Conny Grankvist



Mathis Nickelsberg

Bengt-Åke Bjernerup



Jan Grundin

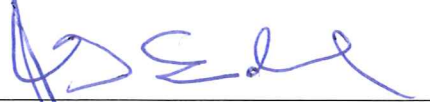
Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor



Anders Edlund

Förtroendevald revisor