

Brf Tallkronan
Org nr 789200-1566

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallkronan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Tallkronan 1, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1959-04-02 och den ekonomiska planen registrerades 1961. Fastigheten är belägen på Tallrotsgatan 8-10 och Tomtegränd 8-12 i Sundsvall. På fastigheten finns 7 bostadshus innehållande 134 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler varav en hyrs ut med hyresrätt och de två övriga använder föreningen för eget bruk. På fastigheten finns 21 garage och 94 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

25 st	1 rum och kokvrå,
85 st	2 rum och kök,
21 st	3 rum och kök,
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 7 811 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta inkl garage, styrelserum samt uthyrda lokaler: 535 m² enligt taxeringsbesked

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

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet på Tallrotsgatan 10. Lägenheten kan lånas av föreningens medlemmar. Mer info finns på föreningens hemsida: www.brf-tallkronan.se

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Städningen har utförts av RENTAV Städ & Miljövård AB.



Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusrapport för fastigheterna (grunden till en långsiktig underhållsplan). Rapporten beskriver statusen för föreningens fastigheter och vilka underhållsinsatser som behöver göras under de kommande åren. En energibesiktning är också gjord. Den kompletterar statusrapporten och ger ytterligare underlag i planeringen.

Tidigare underhållsåtgärder: fullständigt stambyte (1996), fönsterbyte (2001), takomläggning (2004), nya balkonger (2008), bytt lägenhetsdörrar (2008), nya kodlås (2009) och ny belysning i allmänna utrymmen (2009), renovering av trapphusen (2012-2013), miljöstation för källsortering (2012), ny motorvärmearläggning (2013), utbyte kulvert mellan Tomtegränd 12 och Tallrotsgatan 8 (2013), radonmätning (2013), rengöring imkanaler (2014), OVK-besiktning (2015), ny undercentral inkl. byte ventiler, nya shuntgrupper samt byte ventiler på alla element (2016), relining avloppsstammar som kommer att pågå under tre år (2016).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr (år 2017) per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll för ca 592 000 kr och periodiskt underhåll för ca 1 156 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår slutförande av utbytet av undercentralen med tillhörande arbeten. Av årets utgift (293 000 kr) har 80 % (234 000 kr) aktiverats och därmed ökat fastighetens bokförda värde i balansräkningen. Resterande belopp tas över årets resultat.

Arbetet med relining av avloppsstammar har fortgått under året. Hela årets kostnad (511 250 kr) har belastat året resultat.

Under året har arbetet med utbyte av belysning i trapphus, källargångar, cykelrum samt komplettering av utebelysning utförts. Hela årets utgift (334 000 kr) har tagits över årets resultat.

Under året har även arbetet med att installera frånluftsvärmepumpar på tak pågått och arbetena kommer att slutföras under år 2018. Hela årets utgift (3 330 000 kr) har aktiverats och därmed ökat fastighetens bokförda värde i balansräkningen. Beloppet kommer att skrivas av under 30 år.

För att finansiera årets underhållsarbeten och investeringar har två nya lån på totalt 4 miljoner lyfts under våren 2017.

Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt vid varje omsättning av föreningens lån. Under år 2017 har ett lån omsatts och under år 2018 ska fyra lån omsättas.

För att följa den allmänna kostnadsutvecklingen höjdes årsavgifter, garage och parkeringar med 1,5 % fr.o.m. 2017-01-01. Styrelsen har beslutat att göra ytterligare en höjning av årsavgifter, garage och parkeringar med 1 % fr.o.m. 2018-01-01.

✓



MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 19 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Hans-Olov Bäcklund	Ledamot, ordförande
	Pontus Lindström	Ledamot, vice ordförande
	Linn Estefors	Ledamot, sekreterare
	Jennie Bergsten	Ledamot
	Thord Bergqvist	Ledamot

Suppleant	Anita Hellgren
	Li Johnsson (avgått under året)
	Johan Skoglund
	Lisa Degerfeldt

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Ulla Lena Fransson	sammankallande
	Kristoffer Sjöbom	

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-19.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	5 388	5 329	5 240	5 145	5 132
Resultat efter finansiella poster	tkr	-403	-216	640	374	-494
Kassalikviditet	%	53	57	182	113	66
Soliditet	%	5	7	8	5	3
Årsavgift, genomsnitt bostäder per kvm	kr	635	625	616	607	607
Driftskostnader per kvm	kr	492	475	335	348	430
Fastighetslån per kvm	kr	2 521	2 103	2 157	2 205	2 252
Genomsnittlig skuldränta	%	2,29	2,59	3,62	3,99	4,22
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	366 765	445 023	706 438	164 270	-216 316	1 466 180
Avsättning till fond för yttre underhåll			442 000	-442 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-494 000	494 000		
Omföring av föregående års resultat				-216 316	216 316	
Årets resultat					-402 948	-402 948
Belopp vid årets utgång	366 765	445 023	654 438	-46	-402 948	1 063 232

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-45
Årets resultat	-402 948
	Kronor -402 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	170 700
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	271 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-845 000
Balanseras i ny räkning	7
	Kronor -402 993

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



Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 388 203	5 329 050
Summa rörelseintäkter		5 388 203	5 329 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 111 509	-3 961 087
Övriga externa kostnader		-427 910	-377 935
Personalkostnader	4	-108 550	-75 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-701 051	-670 590
Summa rörelsekostnader		-5 349 020	-5 084 911
Rörelseresultat		39 183	244 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 144	-460 670
Summa finansiella poster		-442 131	-460 455
Resultat efter finansiella poster		-402 948	-216 316
Årets resultat		-402 948	-216 316

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	22 456 618	19 548 048
Pågående installation av frånluftsvärmepumpar	7	0	45 273
Summa materiella anläggningstillgångar		22 456 618	19 593 321
Summa anläggningstillgångar		22 456 618	19 593 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 911	27 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		321 416	263 767
Summa kortfristiga fordringar		334 327	291 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	725 709	473 866
Summa kassa och bank		725 709	473 866
Summa omsättningstillgångar		1 060 036	764 882
Summa tillgångar		23 516 654	20 358 203
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		366 765	366 765
Upplåtelseavgifter		445 023	445 023
Fond för yttre underhåll		654 438	706 438
Summa bundet eget kapital		1 466 226	1 518 226
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-46	164 270
Årets resultat		-402 948	-216 316
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-402 994	-52 046
Summa eget kapital		1 063 232	1 466 180
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 467 027	17 092 110
Summa långfristiga skulder		20 467 027	17 092 110
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	571 208	455 708
Leverantörsskulder		636 321	668 691
Skatteskulder		29 767	22 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		749 099	653 455
Summa kortfristiga skulder		1 986 395	1 799 913
Summa eget kapital och skulder		23 516 654	20 358 203

Kassaflödesanalys
2017
2016
Löpande verksamhet

Årets resultat

-402 948

-216 316

Förändring av skatteskuld/fordran

7 708

16 835

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

701 051

670 590

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital
305 811
471 109
Förändring i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 311

-21 881

Förändring av leverantörsskulder

-32 370

498 816

Förändring av kortfristiga skulder

211 144

20 244

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet
441 274
968 288
Investeringsverksamheten

Byggnader och mark

-3 564 349

-2 045 273

Kassaflöde från investeringsverksamheten
-3 564 349
-2 045 273
Finansieringsverksamheten

Minskning av långfristiga skulder

-625 083

-483 510

Upptagna lån

4 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten
3 374 917
-483 510
Årets kassaflöde
251 842
-1 560 495

Likvida medel vid årets början

473 866

2 034 361

Likvida medel vid årets slut
725 708
473 866

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	15-20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 383 041 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (8346 kvm).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	4 958 796	4 885 285
Hyror lokaler	12 000	21 880
Hyror garage	87 771	89 724
Hyror parkeringar	209 028	207 013
Kabel-TV	82 008	82 008
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 400	26 140
Övriga intäkter	9 200	17 000
Summa	5 388 203	5 329 050

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	592 499	190 907
Periodiskt underhåll	1 156 644	1 463 965
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	425 151	387 053
Uppvärmningskostnad	840 166	895 908
Vatten- och avloppsavgifter	374 912	364 683
Elavgifter	156 202	121 508
Renhållning	105 068	105 460
Snöröjning	95 847	71 352
Förbrukningsinventarier/materiel	20 063	18 164
Fastighetsförsäkringar	69 896	67 213
TV, bredband, telefoni	88 497	87 069
Porttelefoner	6 643	7 885
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	179 920	179 920
Summa	4 111 508	3 961 087

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	86 600	60 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 950	15 299
Summa	108 550	75 299

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 166 399	28 166 399
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 152 855	1 152 855
Årets anskaffningar	3 609 622	2 000 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	34 928 876	31 319 254
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 995 206	-11 344 155
Årets avskrivning	-701 051	-651 051
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 696 257	-11 995 206
Mark	224 000	224 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	22 456 619	19 548 048
Taxeringsvärde byggnader	42 592 000	42 592 000
Taxeringsvärde mark	14 320 000	14 320 000
	<hr/>	<hr/>
	56 912 000	56 912 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	55 600 000	55 600 000
Lokaler	1 312 000	1 312 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	23 075 000	20 859 000
	<hr/>	<hr/>
	23 075 000	20 859 000

Not 7 Pågående installation av frånluftsvärmepumpar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående nedlagda kostnader	45 273	0
Under året nedlagda kostnader	3 330 349	45 273
Under året genomförda omfördelningar	-3 375 622	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	0	45 273

Not 8 Kassa och bank

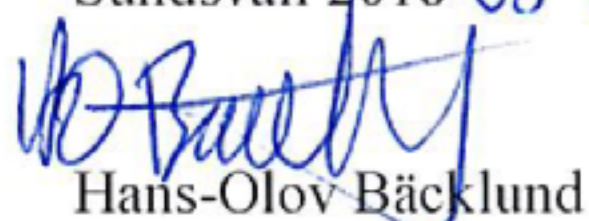
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea företagskonto	725 709	362 537
Nordea sparkonto företag	0	111 330
Summa	725 709	473 867

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	0,95%	40 000	1 042 000	3-mån
Stadshypotek*	3,04%	23 004	620 731	2018-03-01
SEB	2,69%	44 000	1 073 720	2018-04-28
Stadshypotek	3,25%	35 004	1 148 200	2018-07-30
Stadshypotek	3,30%	20 000	827 480	2018-09-30
Stadshypotek	2,62%	23 952	1 113 784	2019-04-30
Stadshypotek	2,08%	15 280	561 564	2019-09-30
Stadshypotek	1,81%	14 232	526 504	2019-10-30
Stadshypotek	1,46%	21 532	818 276	2020-09-30
Stadshypotek	1,60%	60 000	3 100 000	2020-10-30
Stadshypotek	1,74%	32 000	1 141 508	2021-04-30
Stadshypotek	1,68%	19 564	850 954	2021-06-01
Stadshypotek	1,63%	50 000	1 962 500	2022-01-30
Stadshypotek	1,37%	92 000	2 969 500	2022-09-01
Stadshypotek	2,27%	22 540	582 039	2023-03-01
Stadshypotek	2,40%	18 100	719 475	2023-07-30
Stadshypotek	2,36%	40 000	1 980 000	2025-04-30
Summa fastighetslån		571 208	21 038 235	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-571 208	
Summa långfristig del			20 467 027	

*Lånet är omsatt till en ränta på 1,64% och bundet till 2023-03-01.

Sundsvall 2018-03-22

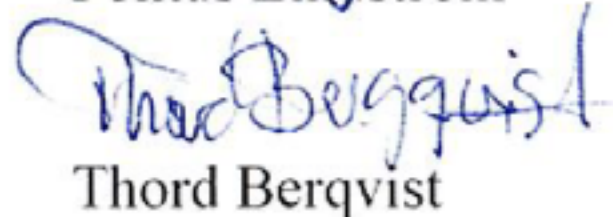

Hans-Olov Bäcklund


Pontus Lindström


Linn Estefors

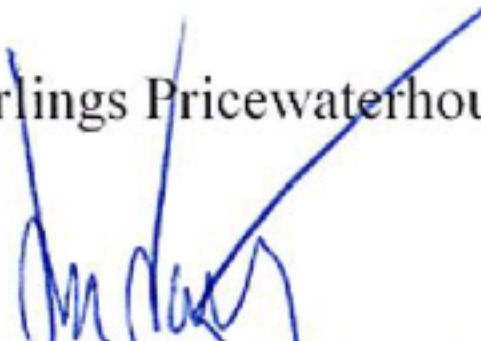
Jennie Bergsten




Thord Berqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallkronan, org.nr 789200-1566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallkronan 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 och kassaflöde 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 Bostadsrättsföreningen Tallkronan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den 14 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor