

Brf Kulan 1
Org nr 769608-4784

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 Kulan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kulan 1, bebyggdes ursprungligen 1938 och renoverades 1997. Fastighetens ägdes tidigare av Åke Sundvall Bygg & Fastighetsaktiebolag. Brf Kulan 1 övertog fastigheten 2003. Föreningen registrerades 2002-06-20 och den ekonomiska planen registrerades 2003-10-27. Fastigheten är belägen på Smedsbacksgatan 1 i Stockholm i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 63 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt samt 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns 2 parkeringsplatser för bostadsrättshavare samt 8 parkeringsplatser för lokalhyresgäst.

Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kök,
16 st 2 rum och kök,
16 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 848 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 688 m² enligt taxeringsbesked

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Loudden Bygg- och Fastighetservice AB och lokalvården har skötts av Ren Standard i Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Renoveringar

Följande större renoveringar har gjorts i fastigheten:

- 1997 Rörstambyte kök, bad och WC
Renovering fasad och balkonger
Elstambyte
- 2006 Byte av ytterfönster
Nytt expansionskärl
Radonmätning
- 2007 Ombyggnad fjärrvärmecentral
Nya radiatorventiler
Renovering yttertak
Ytrenovering i källare och tvättstugor

- 2008 Hissrenovering
Nya torkskåp i tvättstugorna
- 2009 Ventilationsgenomgång, OVK-besiktning och energideklaration
Nytt tak ovanpå ICA:s utbyggnad
Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan
Sotning av öppna spisar
Restaurering av väggmålning i entré
- 2010 Gruppavtal med Comhem för TV och telefoni tecknat för perioden augusti 2010 - juli 2013
Obligatorisk brandskyddskontroll av eldstäder
Brandsläckare installerad på vind och i källare
Ny mangel i tvättstugan
- 2011 Ombyggnad av sophiss
Stamspolning har genomförts
Byte trapphusbelysning till armaturer med inbyggd rörelsedetektor
Trädbeskärning har utförts
- 2011 Röklucka reparerad
Brandsläckare och brandvarnare installerade i trapphuset
- 2012 Yta för cykelparkering har iordningställts med plattor
Alla vindsfönster, 9 st, har bytts ut
Soprummet har byggts om
- 2013 Nya planteringar framför huset
Långsiktig underhållsplan har framtagits
Gruppavtal med Comhem för bredband, TV och telefoni tecknat för perioden augusti 2013-juli 2016
- 2014 Golv i källarplan målat
Ny plattsättning utanför entrén
- 2015 OVK-besiktning utförd
Kontrollbesiktning av alla lägenheter utförd
Brandskyddet inspekterat
Omförhandlat avtal med ICA
- 2016 Gruppavtal med Comhem för bredband, TV och telefoni förlängt t.o.m. juli 2018
Tvätt av balkonger
Balkongbesiktning
Plåttak målning - påbättring
Brandskyddskontroll med kamera inspektion
Inspektion av Miljö- och hälsoskydds nämnden
- 2017 ICA:s ytterdörr på baksidan har bytts

Föreningen har en underhållsplan som visar fastighetens underhållsbehov långsiktigt. Översyn av planen görs varje år.

Planerade underhållsåtgärder de närmaste åren:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Beräknad kostnad</i>
2018:	Plattsättning	160 000 kr
2018:	Staket framför fastigheten	200 000 kr
2018:	Stamspolning	100 000 kr
2018:	Byte radiatorer (30 st)*	105 000 kr
2021:	Tvättstugeutrustning	200 000 kr
2021:	Balkongbesiktning	50 000 kr
2022:	Ny gruppstyrning av hissarna	500 000 kr
2025:	Entrédörr och källardörr	100 000 kr

* Totalt 255 st varav ca 30% utbytta år 1997.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är, för år 2017, 1 315 kr 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

Föreningen har gjort en extra amortering om 1 000 000 kr på ett av lånen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har i början av 2018 sålt den sista hyreslägenheten samt amorterat ner lånen med 4 000 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 63 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Under året har 14 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Helen Tronstad Rolf Bengtsson Alexander Rydholm Anneli Kastrup	Ledamot, ordförande Ledamot, vice ordförande Ledamot, kassör Ledamot, fastighetsansvarig
Suppleant	Kjell Skålberg Erik Sundberg	Fastighetsansvarig Sekreterare

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCooper

Valberedning Gunnel Sönsteby
Anna Reet Gillblad

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2014-09-26.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	3 752	3 746	3 681	3 453	3 632
Resultat efter finansiella poster	tkr	808	359	483	-55	162
Kassalikviditet	%	63	264	279	208	277
Soliditet	%	66	65	64	64	64
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	782	782	782	782*	782
Driftskostnader per kvm	kr	426	466	391	422	357
Fastighetslån per kvm	kr	8 767	9 050	9 332	9 332	9 898
Genomsnittlig skuldränta	%	1,98	2,91	3,01	3,64	3,89

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

*Föreningen hade en avgiftsfri månad under året, vilket inte tagits hänsyn till här.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	53 649 987	3 897 622	3 829 753	359 411	61 736 773
Avsättning till fond för yttre underhåll		324 000	-324 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			359 411	-359 411	
Årets resultat				<u>808 500</u>	<u>808 500</u>
Belopp vid årets utgång	53 649 987	4 221 622	3 865 164	808 500	62 545 273

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 865 164
Årets resultat	808 500

kronor 4 673 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	324 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	4 349 664

kronor 4 673 664

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 751 501	3 745 531
Övriga rörelseintäkter		74 000	62 300
Summa rörelseintäkter		3 825 501	3 807 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 509 781	-1 646 133
Övriga externa kostnader		-186 527	-165 370
Personalkostnader	4	-111 570	-105 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-592 056	-592 100
Summa rörelsekostnader		-2 399 934	-2 509 528
Rörelseresultat		1 425 567	1 298 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 868	6 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 935	-945 830
Summa finansiella poster		-617 067	-938 892
Resultat efter finansiella poster		808 500	359 411
Årets vinst		808 500	359 411

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	91 386 499	91 978 555
Summa materiella anläggningstillgångar		91 386 499	91 978 555
Summa anläggningstillgångar		91 386 499	91 978 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 082	33 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 865	203 073
Summa kortfristiga fordringar		249 947	236 509
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 903 920	2 591 916
Summa kassa och bank		2 903 920	2 591 916
Summa omsättningstillgångar		3 153 867	2 828 425
Summa tillgångar		94 540 366	94 806 980
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 649 987	53 649 987
Fond för yttre underhåll		4 221 622	3 897 622
Summa bundet eget kapital		57 871 609	57 547 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 865 164	3 829 753
Årets vinst		808 500	359 411
Summa fritt eget kapital		4 673 664	4 189 164
Summa eget kapital		62 545 273	61 736 773
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	27 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	32 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	4 000 000	0
Leverantörsskulder		94 260	155 559
Skatteskulder		13 585	10 577
Övriga skulder	9	80 508	72 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		806 740	831 334
Summa kortfristiga skulder		4 995 093	1 070 207
Summa eget kapital och skulder		94 540 366	94 806 980

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	808 500	359 411
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	592 056	592 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 400 556	951 511
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 438	-5 796
Förändring av leverantörsskulder	-61 299	65 286
Förändring av kortfristiga skulder	-13 815	-1 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 312 004	1 009 669
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-1 000 000	-998 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-998 440
Årets kassaflöde	312 004	11 229
Likvida medel vid årets början	2 591 916	2 580 687
Likvida medel vid årets slut	2 903 920	2 591 916

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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. Tidigare har byggnaden skrivits av enligt en 40-årig annuitetsplan men fr.o.m. år 2014 skrivs byggnaden av enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstid har tillämpats:

Byggnad 130 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 537 286 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 (3536).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 193 168	2 193 168
Hyror bostäder	71 731	78 252
Hyror lokaler	1 440 272	1 427 202
Hyror parkeringar	26 400	21 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 330	18 409
Övriga intäkter	3 600	6 900
Summa	3 751 501	3 745 531

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	247 639	185 140
Periodiskt underhåll	9 657	142 822
Fastighetsskötsel/städning/larmtjänst	118 468	124 635
Uppvärmningskostnad	485 792	522 552
Rengöring ventilation, brandskydd	4 842	34 808
Vatten- och avloppsavgifter	68 362	79 009
Elavgifter	45 622	51 873
Renhållning	67 604	56 054
Snöröjning	19 264	21 155
Förbrukningsinventarier/materiel	3 457	1 631
Fastighetsförsäkringar	57 819	59 743
Försäkring övrigt	27 839	14 765
Tv, bredband, telefoni	149 256	150 796
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	204 160	201 152
Summa	1 509 781	1 646 135

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	89 600	88 777
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 970	17 148
Summa	111 570	105 925

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	74 975 968	74 975 968
Utgående anskaffningsvärde	74 975 968	74 975 968
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 297 413	-5 705 313
Årets avskrivning	-592 056	-592 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 889 469	-6 297 413
Mark	23 300 000	23 300 000
Summa bokfört värde	91 386 499	91 978 555
Taxeringsvärde byggnader	55 200 000	55 200 000
Taxeringsvärde mark	52 800 000	52 800 000
	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	12 000 000	12 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea	1 048 885	1 243 732
SBAB	1 855 035	1 348 184
Summa	2 903 920	2 591 916

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB*	0,79%		2 000 000	3-mån
SBAB	0,77%		3 000 000	3-mån
SBAB	2,60%	4 000 000	4 000 000	2018-02-15
Stadshypotek	0,75%		5 000 000	2018-06-01
SBAB	1,37%		5 000 000	2019-06-12
SBAB	1,86%		7 000 000	2020-11-20
Stadshypotek	1,26%		<u>5 000 000</u>	2022-06-01
Summa fastighetslån		4 000 000	31 000 000	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-4 000 000

Summa långfristig del

27 000 000

*Lånet amorterats md 1 000 000 kr 2017-06-22.

Not 9 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Momsskuld	80 508	72 737
Summa	80 508	72 737

Stockholm 2018-04-05



Helene Tronstad



Rolf Bengtsson



Alexander Rydholm



Anneli Kastrup



Kjell Skålberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kulan 1, org.nr 769608-4784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kulan 1 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kulan 1 för år 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 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:

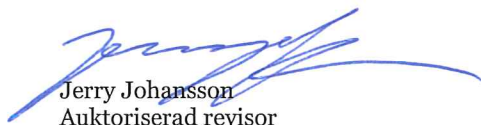
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor