

Brf Kulan 1

Org nr 769608-4784

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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, byggdes ursprungligen 1938 och renoverades 1997. Fastigheten 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 64 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en 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 Louden Bygg- och Fastighetsservice 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
Trädbeskrning 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 hälsoskyddsnämnden
- 2017 ICA:s ytterdörr på baksidan har bytts

2018 Fiberinstallation i alla lägenheter
Ny plattsättning utanför ICA-entrén
Nya staket på framsidan
Ombyggnad av cykelparkering

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

Planerade underhållsåtgärder de närmaste åren:

År	Åtgärd	Beräknad kostnad
2019:	Målning trapphus	270 000 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

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är, för år 2018, 1 337 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 4 000 000 kr på ett av lånen. Föreningen har även haft en avgiftsfri månad under året. Fiber har installerats under året och kostnaden, 369 000 kr, har aktiverats som en tillgång. Kostnaderna för periodsikt underhåll har höjts när flera underhållsprojekt har inletts.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 64 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har 10 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Helen Tronstad	Ledamot, ordförande
	Rolf Bengtsson	Ledamot,
	Anneli Kastrop	Ledamot,
	Fredrik Göransson	Ledamot,
	Johanna Persson	Ledamot.
Suppleant	Olof Westström	
	Tove Gram	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCooper

Valberedning Eva Näslund
Johan Alm

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-07-12.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	3 588	3 752	3 746	3 681	3 453
Resultat efter finansiella poster	tkr	557	808	359	483	-55
Kassalikviditet	%	378	63	264	279	208
Soliditet	%	70	66	65	64	64
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	782*	782	782	782	782*
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	131	137	148	139	140
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	21	19	22	12	14
Elkostnad per kvm totalyta	kr	13	13	15	17	15
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	7 636	8 767	9 050	9 332	9 332
Genomsnittlig skuldränta	%	1,22	1,98	2,91	3,01	3,64

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

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

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</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	4 221 622	3 865 164	808 500	62 545 273
För. av					
insatser/upplåtelseavgifter	3 660 000				3 660 000
Avsättning till fond för yttre underhåll		324 000	-324 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			808 500	-808 500	
Årets resultat				557 376	557 376
Belopp vid årets utgång	57 309 987	4 545 622	4 349 664	557 376	66 762 649

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 349 664
Årets resultat	557 376
	<hr/>
kronor	4 907 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	324 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	4 583 040
	<hr/>
kronor	4 907 040

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 575 246	3 751 501
Övriga rörelseintäkter		86 900	74 000
Summa rörelseintäkter		3 662 146	3 825 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 838 195	-1 509 781
Övriga externa kostnader		-217 560	-186 527
Personalkostnader	4	-111 651	-111 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 364	-592 056
Summa rörelsekostnader		-2 757 770	-2 399 934
Rörelseresultat		904 376	1 425 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 473	6 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 473	-623 935
Summa finansiella poster		-347 000	-617 067
Resultat efter finansiella poster		557 376	808 500
Årets vinst		557 376	808 500

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	91 165 620	91 386 499
Summa materiella anläggningstillgångar		91 165 620	91 386 499
Summa anläggningstillgångar		91 165 620	91 386 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 951	19 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 678	230 865
Summa kortfristiga fordringar		249 629	249 947
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 292 189	2 903 920
Summa kassa och bank		3 292 189	2 903 920
Summa omsättningstillgångar		3 541 818	3 153 867
Summa tillgångar		94 707 438	94 540 366

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 516 989	53 649 987
Upplåtelseavgifter		2 792 998	0
Fond för yttre underhåll		4 545 622	4 221 622
Summa bundet eget kapital		61 855 609	57 871 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 349 664	3 865 164
Årets vinst		557 376	808 500
Summa fritt eget kapital		4 907 040	4 673 664
Summa eget kapital		66 762 649	62 545 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	27 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	0	4 000 000
Leverantörsskulder		109 499	94 260
Skatteskulder		11 968	13 585
Övriga skulder	9	0	80 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		823 322	806 740
Summa kortfristiga skulder		944 789	4 995 093
Summa eget kapital och skulder		94 707 438	94 540 366

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	557 376	808 500
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	590 364	592 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 147 740	1 400 556
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	317	-13 438
Förändring av leverantörsskulder	15 240	-61 299
Förändring av kortfristiga skulder	-65 543	-13 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapitalet	1 097 754	1 312 004
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-369 485	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-369 485	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	867 002	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 792 998	0
Förändring av långfristiga skulder	-4 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	388 269	312 004
Likvida medel vid årets början	2 903 920	2 591 916
Likvida medel vid årets slut	3 292 189	2 903 920

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
Fiber	30 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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	2 042 800	2 193 168
Hyror bostäder	0	71 731
Hyror lokaler	1 466 416	1 440 272
Hyror parkeringar	25 850	26 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 152	16 330
Övriga intäkter	12 028	3 600
Summa	3 575 246	3 751 501

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	282 430	247 639
Periodiskt underhåll	308 000	9 657
Fastighetsskötsel/städning/larmtjänst	99 384	118 468
Uppvärmningskostnad	464 399	485 792
Rengöring ventilation, brandskydd	7 918	4 842
Vatten- och avloppsavgifter	73 765	68 362
Elavgifter	46 798	45 622
Renhållning	64 296	67 604
Snöröjning	26 194	19 264
Förbrukningsinventarier/materiel	3 991	3 457
Fastighetsförsäkringar	70 068	57 819
Försäkring övrigt	36 118	27 839
Tv, bredband, telefoni	149 267	149 256
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	205 568	204 160
Summa	1 838 196	1 509 781

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	93 000	89 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 651	21 970
Summa	111 651	111 570

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	74 975 968	74 975 968
Årets anskaffningar	369 485	0
Utgående anskaffningsvärde	75 345 453	74 975 968
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 889 469	-6 297 413
Årets avskrivning	-590 364	-592 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 479 833	-6 889 469
Mark	23 300 000	23 300 000
Summa bokfört värde	91 165 620	91 386 499
Taxeringsvärde byggnader	55 200 000	55 200 000
Taxeringsvärde mark	52 800 000	52 800 000
	108 000 000	108 000 000
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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea	1 129 681	1 048 885
SBAB	2 162 508	1 855 035
Summa	3 292 189	2 903 920

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	0,89%		2 000 000	3-mån
SBAB	0,77%		3 000 000	3-mån
Stadshypotek	0,75%		5 000 000	2019-06-03
SBAB	1,37%		5 000 000	2019-06-12
SBAB	1,86%		7 000 000	2020-11-20
Stadshypotek	1,26%		5 000 000	2022-06-01
Summa fastighetslån		0	27 000 000	

Summa långfristig del

27 000 000

Not 9 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Momsskuld	0	80 508
Summa	0	80 508

Stockholm 2019-04-17



Helene Tronstad



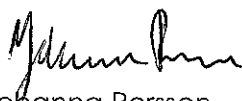
Rolf Bengtsson



Anneli Kastrup



Fredrik Göransson



Johanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulan 1 för år 2018.

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 2018 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Kulan 1 för år 2018 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 29 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor