



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Skrivaren i Sundsvall



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skrivaren i Sundsvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2055.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Jan-Olof Elmegård	Ledamot
Anna Karina Göransson	Ledamot
Per Erik Lennartsson Janson	Ledamot
Lars Olov Magnusson	Ledamot
Mats Erik Olsson	Ledamot

Camilla Ingela Heléne Mårtensson	Suppleant
Yvonne Elisabet Sjödin	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Olof Elmegård, Anna Karina Göransson, Per Erik Lennartsson Janson, Lars Olov Magnusson och Camilla Ingela Heléne Mårtensson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Lars Nordenö  
Lars Stegerud

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Öhrlings PWC

### Valberedning

Björn Elverstig  
Peter Johansson  
Oskar Nord

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skrivaren 16	1959	Sundsvall
Skrivaren 17	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:4	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:5	1959	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

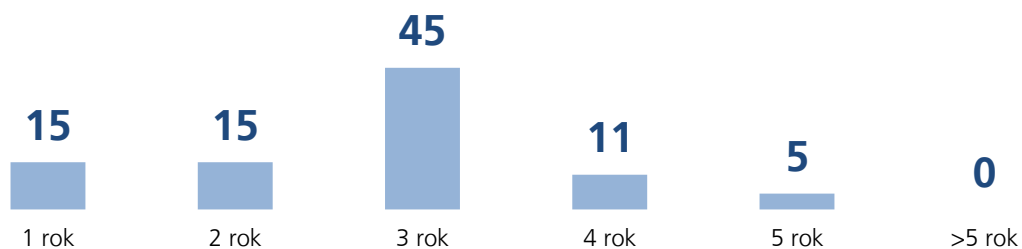
Fastigheternas värdeår är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 534 m<sup>2</sup>, varav 5 839 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 695 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Hobbylokal  
Tvättstugor

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2017-11-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Målning av franska balkongräcken	2017	
Omasfaltering	2016	
Byte av spjälstaket o stängsel	2016	
Byte av värmeväxlare	2015	
Renovering/nybyggnation av balkonger	2014 - 2016	
Ventilationskontroll	2012	
Målning av källargolv	2012	
Byte av lägenhetsdörrar	2011	
Byte av elledningar	2010 - 2011	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Spolning av avloppsledning	2018	
Byte av tvättutrustning	2018	Ö. Långgatan 37
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Målning av trapphus	2019	
Byte fibercementskivor	2020	Mellanbyggnader/tunnlar
Byte stuprör o hängrännor	2020	
Byte av tvättutrustning	2022	Bergsgatan 30

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Administrationsavtal	SBC
Elavtal	Fyrfasen Energi
TV	Com Hem
Trappstädning	Alert



## Föreningens ekonomi

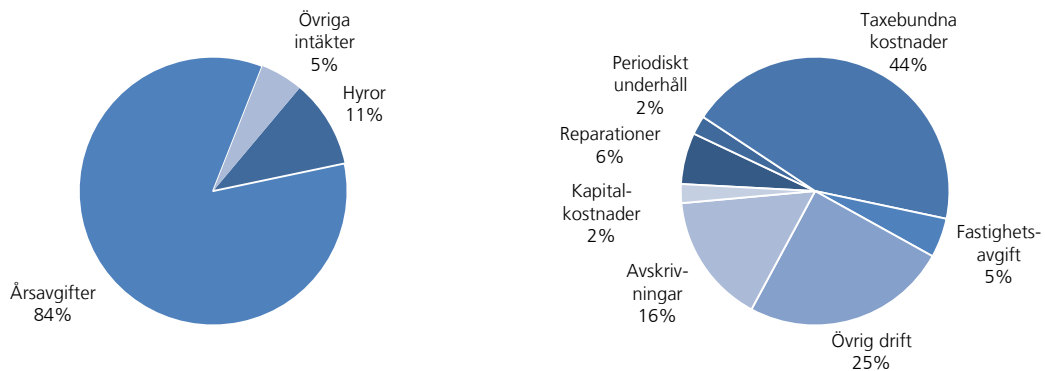
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 660 735</b>	<b>2 073 521</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 770 898	3 925 567
Finansiella intäkter	31	250
Ökning av kortfristiga skulder	0	167 118
	<b>3 770 929</b>	<b>4 092 935</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 591 989	2 767 858
Finansiella kostnader	73 189	78 384
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	156 875
Ökning av kortfristiga fordringar	14 726	9 041
Minskning av långfristiga skulder	473 564	493 564
Minskning av kortfristiga skulder	38 712	0
	<b>3 192 180</b>	<b>3 505 722</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 239 484</b>	<b>2 660 735</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>578 749</b>	<b>587 214</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st  
Medlemslokaler: 3 st  
Överlåtelse under året: 16 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126 st  
Tillkommande medlemmar: 24 st  
Avgående medlemmar: 22 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	518	542	610	549
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	922	922	922	898
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 222	1 299	1 380	146
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	47	52	49
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	109	102	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	45	43	42
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	7	3
Soliditet (%)	48	44	42	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	610	589	-570	1 326
Nettoomsättning (tkr)	3 758	3 919	4 343	3 944

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 839 m<sup>2</sup> bostäder och 695 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	467 530	0	0	467 530
Upplåtelseavgifter	162 495	0	0	162 495
Fond för yttre underhåll	5 360 061	421 000	167 912	4 771 149
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 990 086</b>	<b>421 000</b>	<b>167 912</b>	<b>5 401 174</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 078 999	-421 000	421 000	2 078 999
Årets resultat	610 381	610 381	-588 912	588 912
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 689 380</b>	<b>189 381</b>	<b>-167 912</b>	<b>2 667 911</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 679 466</b>	<b>610 381</b>	<b>0</b>	<b>8 069 085</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	610 381
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 499 999
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 689 380</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-261 758
av fond för yttre underhåll ianspråkats	72 378
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 500 000</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 757 983	3 919 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 915	6 140
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 770 898</b>	<b>3 925 567</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 242 346	-2 492 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 222	-166 179
Personalkostnader	Not 6	-173 421	-109 595
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-495 370	-490 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 087 359</b>	<b>-3 258 521</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>683 539</b>	<b>667 046</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 189	-78 384
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 158</b>	<b>-78 134</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>610 381</b>	<b>588 912</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>610 381</b>	<b>588 912</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	14 855 463	15 350 833
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 855 463</b>	<b>15 350 833</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 855 463</b>	<b>15 350 833</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	120	4 209
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 205 779	2 634 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	144 906	126 067
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 350 805</b>	<b>2 764 680</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	34 969	27 619
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>34 969</b>	<b>27 619</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 385 774</b>	<b>2 792 299</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 241 237</b>	<b>18 143 132</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		630 025	630 025
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 360 061	4 771 149
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 990 086</b>	<b>5 401 174</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 078 999	2 078 999
Årets resultat		610 381	588 912
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 689 380</b>	<b>2 667 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 679 466</b>	<b>8 069 085</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	7 482 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 482 087</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 502 087	493 564
Leverantörsskulder		196 818	345 775
Skatteskulder		10 140	7 996
Övriga skulder		1 087 145	1 038 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	765 581	706 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 561 771</b>	<b>2 591 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 241 237</b>	<b>18 143 132</b>



## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	65 år	65 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Elanläggning	50 år	50 år
Balkonger	33 år	33 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 866 160	3 017 064
Årsavgifter - lokaler	311 978	311 978
Hyror lokaler	184 428	184 428
Hyror parkering	45 550	44 375
Hyror garage	38 059	35 834
Hyror förråd	23 241	19 416
Hyror carport	91 200	95 990
Hyror antennplats	17 050	16 851
Elintäkter	163 711	181 796
Avgift andrahandsuthyrning	8 000	3 053
Gästlägenhet	8 600	8 600
Öresutjämning	5	43
	<b>3 757 983</b>	<b>3 919 427</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	12 915	6 140
	<b>12 915</b>	<b>6 140</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	98 484	93 752
	Fastighetsskötsel beställning	734	2 052
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 184	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 286	31 775
	Snöröjning/sandning	83 646	77 446
	Städning entreprenad	52 212	52 212
	Städning enligt beställning	18 603	16 230
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 657	0
	Gemensamma utrymmen	199	0
	Garage	0	235
	Sophantering	8 816	8 816
	Serviceavtal	15 625	15 625
	Förbrukningsmateriel	4 858	1 106
	Brandskydd	1 211	1 588
		<b>323 515</b>	<b>300 837</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	2 025	9 050
	Tvättstuga	7 693	15 621
	Sophantering/återvinning	9 101	0
	Entré/trapphus	0	6 375
	Lås	3 984	9 441
	VVS	4 476	27 557
	Ventilation	50 630	0
	Elinstallationer	4 639	14 921
	Tak	48 500	20 614
	Mark/gård/utemiljö	17 584	181 852
	Garage/parkering	36 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 421	3 249
	Vattenskada	0	19 641
		<b>195 928</b>	<b>308 321</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	43 900	0
	Lås	5 978	0
	Balkonger/altaner	22 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	199 094
	Garage/parkering	0	17 187
		<b>72 378</b>	<b>216 281</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	313 548	308 304
	Värme	696 929	714 850
	Vatten	285 592	291 328
	Sophämtning/renhållning	82 842	58 767
	Grovsopor	15 962	29 609
		<b>1 394 873</b>	<b>1 402 858</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 996	44 979
	Kabel-TV	59 486	71 272
	Bredband	1 530	2 040
		<b>108 012</b>	<b>118 291</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>147 640</b>	<b>145 496</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 242 346</b>	<b>2 492 084</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	4 902	5 208
	Tele- och datakommunikation	2 148	3 528
	Juridiska åtgärder	0	10 500
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 700
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 495	12 250
	Föreningskostnader	11 420	6 685
	Styrelseomkostnader	0	3 616
	Fritids- och trivselkostnader	8 967	1 139
	Förvaltningsarvode	101 376	98 670
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 500
	Administration	4 455	2 144
	Korttidsinventarier	1 799	1 404
	Konsultarvode	19 750	8 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 210	7 210
		<b>176 222</b>	<b>166 179</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	136 500	91 000
	Löner	1 320	0
	Sociala kostnader	35 601	18 595
		<b>173 421</b>	<b>109 595</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	65 527	65 527
	Förbättringar	429 843	425 137
		<b>495 370</b>	<b>490 664</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 460 840	25 303 965
	Nyanskaffningar	0	156 875
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 460 840</b>	<b>25 460 840</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 110 007	-9 619 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-495 370	-490 664
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 605 377</b>	<b>-10 110 007</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 855 463</b>	<b>15 350 833</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	534 000	534 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 382 000	31 382 000
	Taxeringsvärde mark	11 102 000	11 102 000
		<b>42 484 000</b>	<b>42 484 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 600 000	39 600 000
	Lokaler	2 884 000	2 884 000
		<b>42 484 000</b>	<b>42 484 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	1 264	1 288
	Klientmedel hos SBC	3 204 515	2 633 116
		<b>3 205 779</b>	<b>2 634 404</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	48 399	46 996
	Kabel-TV	13 987	18 171
	Bostadsrätterna	7 210	7 210
	Upplupna elintäkter	42 131	46 565
	Avtal MinEL	7 125	7 125
	Bredband	510	0
	Fastighetsskötsel	25 544	0
		<b>144 906</b>	<b>126 067</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	4 771 149	5 535 240
	Reservering enligt stadgar	421 000	421 000
	Reservering enligt stämmobeslut	384 193	1 037 220
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-216 281	-2 222 311
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 360 061</b>	<b>4 771 149</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,200 %	144 587	198 151	2018-02-09
Handelsbanken	1,200 %	370 000	430 000	2018-01-02
Handelsbanken	0,930 %	1 737 500	1 787 500	2018-03-01
Handelsbanken	0,930 %	1 925 000	2 035 000	2018-02-02
Handelsbanken	0,930 %	1 650 000	1 750 000	2018-03-27
Handelsbanken	0,930 %	1 675 000	1 775 000	2018-01-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 502 087</b>	<b>7 975 651</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 502 087	-493 564	
		<b>0</b>	<b>7 482 087</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 034 267 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 116 100	9 116 100

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
El	36 735	36 294
Värme	89 939	91 469
Vatten	24 254	24 226
Sophämtning	3 095	0
Grovsopor	875	0
Extern revisor	12 495	12 250
Arvoden	136 500	91 000
Sociala avgifter	42 888	28 592
Ränta	8 674	8 803
Avgifter och hyror	380 638	413 513
Snöröjning	25 025	0
Rep. fastighetsförbättringar	4 463	0
	<b>765 581</b>	<b>706 147</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Styrelsen har beslutat att införskaffa nya digitala informationstavlor för trapphus med tillhörande bokningssystem för tvättstugor. Dessa installeras under 2018.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 20/3 2018

  
Jan-Olof Elmegård  
Ledamot

  
Anna Karina Göransson  
Ledamot

  
Per Erik Lennartsson Janson  
Ledamot

  
Lars Olov Magnusson  
Ledamot

  
Mats Erik Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

28/3 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor

  
Lars Stegerud  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrivaren, org.nr 789200-2549

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrivaren 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Skrivaren 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 revisorers 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 23 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor

  
Lars Stegerud  
Lekmannarevisor