



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Skrivaren i Sundsvall

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skrivaren i Sundsvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2018-08-28 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Jan-Olof Elmegård	Ledamot
Karina Göransson	Ledamot
Per Erik Janson	Ledamot
Mats Olsson	Ledamot
Yvonne Sjödin	Ledamot

Camilla Ader	Suppleant
Mait Säwén	Suppleant

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

Camilla Ader, Jan-Olof Elmegård, Mats Olsson och Yvonne Sjödin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jerry Johansson  
Philip Malm

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Öhrlings PwC

### Valberedning

Björn Elverstig  
Bobo Häggkvist  
Oskar Nord

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

### 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.

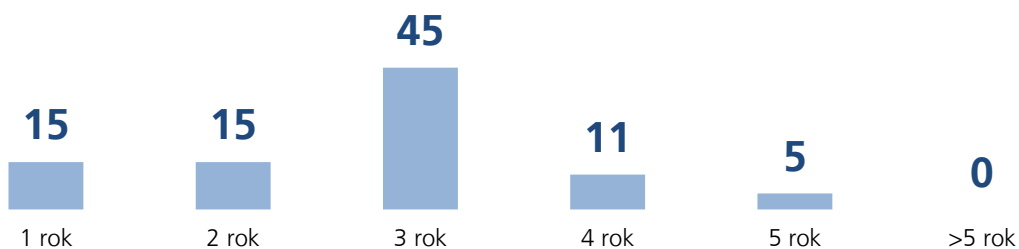
Fastigheternas värdeår är 1958.

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 2018-12-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Spolning av avloppsledning	2018	
Byte av tvätt utrustning	2018	
Installation av digitala namntavlor med bokningssystem till tvättstugorna	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Målning av franska balkongräcken	2017	
Omasfaltering	2016	
Byte av spjälstaket o stängsel	2016	
Byte av värmeväxlare	2015	
Renovering/nybyggnation av balkonger	2014 - 2016	
Byte av lägenhetsdörrar	2011	
Byte av elledningar	2010 - 2011	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av tvätt utrustning	2019	
Installation av porttelefoner	2019	
Målning av trapphus	2019	
Byte fibercementskivor	2020	Mellanbyggnader/tunnlar
Byte stuprör o hängrännor	2020	
Byte av tvätt utrustning	2022	

### **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
Snöröjning	Södermalms Olje & Värme AB

### **Föreningens ekonomi**

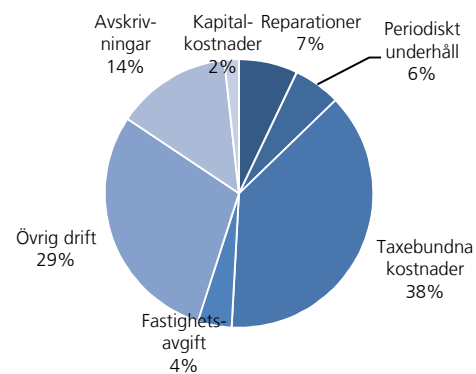
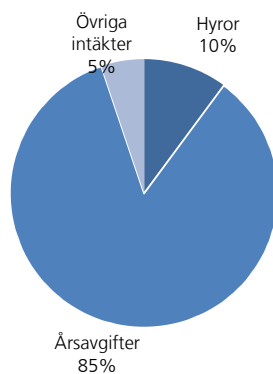
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 239 484</b>	<b>2 660 735</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 753 784	3 770 898
Finansiella intäkter	170	31
Minskning kortfristiga fordringar	17 734	0
Ökning av kortfristiga skulder	9 378	0
	<b>3 781 066</b>	<b>3 770 929</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 014 451	2 591 989
Finansiella kostnader	68 492	73 189
Ökning av materiella anläggningstillgångar	343 317	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 726
Minskning av långfristiga skulder	493 564	473 564
Minskning av kortfristiga skulder	0	38 712
	<b>3 919 824</b>	<b>3 192 180</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 100 725</b>	<b>3 239 484</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-138 759</b>	<b>578 749</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 1 337 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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st  
Medlemslokaler: 3 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	518	518	542	610
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	922	922	922	922
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 200	1 222	1 299	1 380
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	48	47	52
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	110	107	109	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	44	45	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	11	12	7
Soliditet (%)	49	48	44	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	610	589	-570
Nettoomsättning (tkr)	3 752	3 758	3 919	4 343

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	5 970 441	421 000	189 380	5 360 061
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 600 466</b>	<b>421 000</b>	<b>189 380</b>	<b>5 990 086</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 079 000	-421 000	421 001	2 078 999
Årets resultat	160 941	160 941	-610 381	610 381
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 239 941</b>	<b>-260 059</b>	<b>-189 380</b>	<b>2 689 380</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 840 407</b>	<b>160 941</b>	<b>0</b>	<b>8 679 466</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	160 941
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 689 379
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-421 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 949 438</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-2 949 438</b></u>
----------------------------------	--------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 751 915	3 757 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 869	12 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 753 784</b>	<b>3 770 898</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 669 947	-2 242 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 744	-176 222
Personalkostnader	Not 6	-173 760	-173 421
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-510 069	-495 370
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 524 520</b>	<b>-3 087 359</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>229 263</b>	<b>683 539</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 492	-73 189
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 322</b>	<b>-73 158</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>160 941</b>	<b>610 381</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>160 941</b>	<b>610 381</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 360 093	14 855 463
Inventarier	Not 9	328 618	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 688 711</b>	<b>14 855 463</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 688 711</b>	<b>14 855 463</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		180	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 054 866	3 205 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	127 124	144 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 182 170</b>	<b>3 350 805</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		47 111	34 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>47 111</b>	<b>34 969</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 229 281</b>	<b>3 385 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 917 992</b>	<b>18 241 237</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		630 025	630 025
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 970 441	5 360 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 600 466</b>	<b>5 990 086</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 079 000	2 078 999
Årets resultat		160 941	610 381
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 239 941</b>	<b>2 689 380</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 840 407</b>	<b>8 679 466</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 514 959	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 514 959</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	493 564	7 502 087
Leverantörsskulder		185 672	196 818
Skatteskulder		7 610	10 140
Övriga skulder		1 193 497	1 087 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	682 283	765 581
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 562 626</b>	<b>9 561 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 917 992</b>	<b>18 241 237</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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>2018</b>	<b>2017</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
Inventarier	10 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	3 061 942	2 866 160
Årsavgifter - lokaler	311 978	311 978
Avsättning inre fond	-193 760	0
Hyor lokaler	184 428	184 428
Hyor parkering	48 950	45 550
Hyor garage	37 810	38 059
Hyor förråd	23 316	23 241
Hyor carport	85 745	91 200
Hyor antennplats	0	17 050
Elintäkter	173 841	163 711
Avgift andrahandsuthyrning	8 000	8 000
Gästlägenhet	9 600	8 600
Öresutjämning	64	5
	<b>3 751 915</b>	<b>3 757 983</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	1 869	12 915
	<b>1 869</b>	<b>12 915</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 176	98 484
	Fastighetsskötsel beställning	0	734
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 184
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 591	18 286
	Snöröjning/sandning	284 803	83 646
	Städning entreprenad	58 004	52 212
	Städning enligt beställning	7 610	18 603
	Sotning	36 975	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 844	15 657
	Gemensamma utrymmen	1 779	199
	Sophantering	17 357	8 816
	Serviceavtal	18 750	15 625
	Förbrukningsmateriel	19 307	4 858
	Brandskydd	1 251	1 211
		<b>619 447</b>	<b>323 515</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	2 025
	Tvättstuga	16 838	7 693
	Sophantering/återvinning	0	9 101
	Källare	15 992	0
	Lås	7 983	3 984
	VVS	80 062	4 476
	Ventilation	6 638	50 630
	Elinstallationer	22 423	4 639
	Tak	18 438	48 500
	Fönster	6 945	0
	Mark/gård/utemiljö	28 688	17 584
	Garage/parkering	0	36 875
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 421
	Vattenskada	55 465	0
		<b>259 472</b>	<b>195 928</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	43 900
	Lås	0	5 978
	VVS	85 313	0
	Tak	12 750	0
	Balkonger/altaner	0	22 500
	Mark/gård/utemiljö	22 188	0
		<b>120 251</b>	<b>72 378</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	327 784	313 548
	Värme	718 022	696 929
	Vatten	268 767	285 592
	Sophämtning/renhållning	89 714	82 842
	Grovsopor	0	15 962
		<b>1 404 287</b>	<b>1 394 873</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 399	46 996
	Självrisk	1 500	0
	Kabel-TV	55 954	59 486
	Bredband	12 997	1 530
		<b>118 850</b>	<b>108 012</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>147 640</b>	<b>147 640</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 669 947</b>	<b>2 242 346</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 837	4 902
	Tele- och datakommunikation	2 604	2 148
	Inkassering avgift/hyra	2 975	1 700
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 495
	Föreningskostnader	7 948	11 420
	Fritids- och trivselkostnader	559	8 967
	Förvaltningsarvode	105 197	101 376
	Administration	3 114	4 455
	Korttidsinventarier	0	1 799
	Konsultarvode	26 300	19 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 210	7 210
		<b>170 744</b>	<b>176 222</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	136 500	136 500
	Löner	1 260	1 320
	Sociala kostnader	36 000	35 601
		<b>173 760</b>	<b>173 421</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	65 527	65 527
	Förbättringar	429 843	429 843
	Inventarier	14 699	0
		<b>510 069</b>	<b>495 370</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 460 840	25 460 840
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 460 840</b>	<b>25 460 840</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 605 377	-10 110 007
	Årets avskrivningar enligt plan	-495 370	-495 370
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 100 747</b>	<b>-10 605 377</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 360 093</b>	<b>14 855 463</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>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	343 317	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>251 982</b>	<b>0</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 699	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 699</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>328 618</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	1 252	1 264
	Klientmedel hos SBC	3 053 614	3 204 515
		<b>3 054 866</b>	<b>3 205 779</b>



<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Försäkring	50 297	48 399	
	Kabel-TV	14 290	13 987	
	Bostadsrätterna	7 360	7 210	
	Upplupna elintäkter	48 052	42 131	
	Avtal MinEL	0	7 125	
	Bredband	0	510	
	Fastighetsskötsel	0	25 544	
	Konsultarvode	7 125	0	
		<b>127 124</b>	<b>144 906</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	5 360 061	4 771 149	
	Reservering enligt stadgar	421 000	421 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	261 758	384 193	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 378	-216 281	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 970 441</b>	<b>5 360 061</b>	
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,200 %	91 023	144 587
	Handelsbanken	1,200 %	290 000	430 000
	Handelsbanken	0,930 %	1 687 500	1 737 500
	Handelsbanken	0,930 %	1 815 000	1 925 000
	Handelsbanken	0,930 %	1 550 000	1 650 000
	Handelsbanken	0,930 %	1 575 000	1 675 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 008 523</b>	<b>7 502 087</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-493 564	-7 502 087
			<b>6 514 959</b>	<b>0</b>
	Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.			
<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	9 116 100	9 116 100	

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 488	0
El	37 692	36 735
Värme	91 377	89 939
Vatten	23 631	24 254
Sophämtning	4 983	3 095
Extern revisor	12 870	12 495
Arvoden	136 500	136 500
Sociala avgifter	48 729	42 888
Ränta	7 619	8 674
Avgifter och hyror	345 370	380 638
Snöröjning	0	25 025
Rep. fastighetsförbättringar	0	4 463
Grovsopor	0	875
	<b>682 283</b>	<b>765 581</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Från och med 1 januari har vi bytt elleverantör till Sundsvall Energi AB.


---

## Styrelsens underskrifter


---

SUNDSVALL den 19/3 2019

  
Jan-Olof Elmegård  
Ledamot

  
Karina Göransson  
Ledamot


  
Per Erik Janson  
Ledamot

  
Mats Olsson  
Ledamot

  
Yvonne Sjödin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Philip Malm  
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 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 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 revisionssed 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 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.

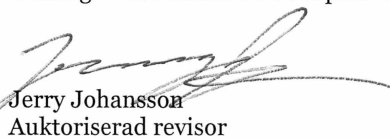
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 3 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor



Philip Malm  
Lekmannarevisor