

Brf Stängeln
Org nr 787000-0622

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stängeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Tälle 20:19, bebyggdes 1961. Föreningen registrerades 1959-07-13 och den ekonomiska planen registrerades 1963-02-22. Fastigheten är belägen på Mårtensgatan 4 A-D och 6 A-D i Ljusdal. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande totalt 87 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en lägenhet ägs av föreningen och hyrs ut. På fastigheten finns 62 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kokvrå,
54 st	2 rum och kök,
24 st	3 rum och kök,
1 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 5 468 m² enligt taxeringsbevis

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för samtliga bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Carina Erlandsson. Fastighetsskötseln utförts av P-O Björklunds Fastighets & Allservice. Vicevärd för föreningen har varit Hans-Eric Johnsson.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en långsiktig underhållsplan. Planen visar nuvarande status på fastigheten samt kommande underhållsbehov både kortsiktigt och långsiktigt. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens kommande underhållsplanering.

Utförda underhållsåtgärder	År
Installerat dagvattensystem	2019
Ombyggnad-och inglasning av balkonger	2018
Utfört OVK-besiktning och energideklaration	2018
Byte armaturer i trapphus och källargångar	2017
Asfaltering gångvägar	2016
Tilläggsisolering bjälklag	2016
Utbyte av styrutrustning och styrventiler i UC	2015
Indragning av fibernät	2014
Byte inkommande servicvattenledning	2012
Montage av tryckstyrning för frånluftsfläktar	2012
Byte värmecirkulationspump	2012
Byte termostatventiler	2012
Renovering tvättstuga	2009
Renovering fasader och balkonger	2006
Renovering tak	2005
Byte fönster	2001
Målning trapphus	1997
Badrumsrenovering/stambyte	1995
Installation av fjärrvärme	1983

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat ett dagvattensystem. Hela utgiften för projektet, ca 763 000 kr, har aktiverats och därmed ökat fastighelens bokförda värde. Beloppet kommer att skrivas av som markanläggning under 30 år. Hela utgiften har finansierats med egna medel.

Utöver dagvattenprojektet har föreningen haft utgifter för löpande underhåll på ca 85 000 kr. Fr.o.m. 2019-01-01 har varje lägenhet ett balkongtillägg på 350 kr/månad.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 och vid räkenskapsårets slut 97.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kurt Ljung Lena Hovi Bror Elvinsson Mari-Anne Levinsson Tore Sundqvist	Ledamot, ordförande Ledamot, vice ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Berit Ohlsson Kerstin Eriksson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Bengt Olsson
Siv Olsson
Dagny Eriksson

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-08-22.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 577	3 220	3 214	3 210	3 217
Resultat efter finansiella poster	tkr	737	-3 569	523	248	582
Kassalikviditet	%	140	140	383	304	389
Soliditet	%	3	0	42	37	32
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	549	549	549	549	549
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	108	108	112	114	118
Elkostnad per kvm totalyta	kr	17	17	19	22	20
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	31	29	28	27	27
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 998	3 081	763	802	920
Genomsnittlig skuldränta	%	1,76	1,22	2,89	3,52	3,59

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets början	252 430	2 122 145	1 008 620	-3 569 028	-185 832
Avsättning till fond för yttre underhåll		246 000	-246 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 368 000	2 368 000		
Omföring av föregående års resultat			-3 569 028	3 569 028	
Årets resultat				<u>736 656</u>	<u>736 656</u>
Belopp vid årets slut	252 430	145	-438 407	736 656	550 824

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-438 407
Årets resultat	<u>736 656</u>
	kronor 298 249

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	91 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig reservering	155 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>52 249</u>
	kronor 298 249

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 577 303	3 219 718
Summa rörelseintäkter		3 577 303	3 219 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 656 978	-5 627 287
Övriga externa kostnader		-155 092	-366 008
Personalkostnader	4	-222 090	-267 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 714	-271 871
Summa rörelsekostnader		-2 547 874	-6 533 013
Rörelseresultat		1 029 429	-3 313 295
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 773	-255 733
Summa finansiella poster		-292 773	-255 733
Resultat efter finansiella poster		736 656	-3 569 028
Årets resultat		736 656	-3 569 028

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	16 059 202	15 809 626
Summa materiella anläggningstillgångar		16 059 202	15 809 626
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		16 064 202	15 814 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60 009	63 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 737	80 593
Summa kortfristiga fordringar		141 746	144 331
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	142 740	142 740
Summa kortfristiga placeringar		142 740	142 740
Kassa och bank	8	1 135 560	1 071 138
Summa kassa och bank		1 278 300	1 213 878
Summa omsättningstillgångar		1 420 046	1 358 209
Summa tillgångar		17 484 248	17 172 835

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		252 430	252 430
Fond för yttre underhåll		145	2 122 145
Summa bundet eget kapital		252 575	2 374 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-438 407	1 008 621
Årets resultat		736 656	-3 569 028
Summa fritt eget kapital		298 249	-2 560 407
Summa eget kapital		550 824	-185 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 919 484	16 390 556
Summa långfristiga skulder		15 919 484	16 390 556
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	471 072	454 405
Leverantörsskulder		108 104	83 880
Skatteskulder		19 194	0
Övriga skulder	10	39 937	41 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		375 633	388 152
Summa kortfristiga skulder		1 013 940	968 111
Summa eget kapital och skulder		17 484 248	17 172 835

Kassaflödesanalys	2019	2018
Löpande verksamhet		
Årets resultat	736 656	-3 569 028
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	513 714	271 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 250 370	-3 297 157
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 163	-4 522
Förändring av kortfristiga skulder	47 251	227 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 298 784	-3 074 228
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-10 820 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 820 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-471 072	12 411 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-471 072	12 411 704
Årets kassaflöde	827 712	-1 482 524
Likvida medel vid årets början	1 213 878	2 696 402
Likvida medel vid årets slut	2 041 590	1 213 878

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Markanläggning	20-30 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 2 455 434 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 (5468 kvm).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	2 970 768	2 970 768
Hyror bostäder	50 256	50 256
Hyror parkeringar	74 000	72 200
Balkongtillägg	361 200	0
TV, bredband, telefoni	98 340	98 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 194	15 891
Övriga intäkter	6 545	12 263
Summa	3 577 303	3 219 718

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	85 590	82 547
Periodiskt underhåll	0	3 984 235
Fastighetskötsel/städning/entreprenad/larmtjänst	272 539	258 178
Uppvärmningskostnad	588 310	588 281
Vatten- och avloppsavgifter	170 579	157 907
Elavgifter	95 753	94 031
Renhållning	101 839	112 803
Snöröjning	65 952	82 651
Förbrukningsinventarier/materiel	12 981	27 279
Fastighetsförsäkringar	50 883	49 773
TV, bredband, telefoni	121 352	119 018
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	91 200	70 584
Summa	1 656 978	5 627 287

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	37 260	38 700
Övriga löner och ersättningar	143 204	176 383
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 626	52 764
Summa	222 090	267 847

Föreningen har under året haft en lokalvårdare och en vicevärd anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 102 666	13 282 666
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	49 750	49 750
Årets anskaffningar	763 290	10 820 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	24 915 706	24 152 416
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 494 940	-8 223 069
Årets avskrivning	-513 714	-271 871
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 008 654	-8 494 940
Mark	152 150	152 150
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	16 059 202	15 809 626
Taxeringsvärde byggnader	25 000 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	4 128 000
	<hr/>	<hr/>
	30 400 000	23 528 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder	30 400 000	23 528 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	17 139 000	17 139 000
	<hr/>	<hr/>
	17 139 000	17 139 000

Not 7 Kortfristiga placeringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea Sekura (marknadsvärde 190 376,47 kr)	142 740	142 740
	<hr/>	<hr/>
	142 740	142 740

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Plusgiro	543	933
Nordea företagskonto	1 135 017	1 070 205
Summa	1 135 560	1 071 138

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,96%	66 668	661 549	2024-01-30
Stadshypotek	2,07%	39 996	812 817	2020-06-30
Stadshypotek	1,49%	80 000	3 880 000	2021-06-30
Stadshypotek	1,93%	7 308	674 203	2022-01-30
Stadshypotek	1,94%	12 664	538 180	2022-04-30
Stadshypotek	1,60%	80 000	3 880 000	2022-04-30
Stadshypotek	2,10%	84 436	1 118 807	2022-12-30
Stadshypotek	1,89%	100 000	4 825 000	2023-01-30
Summa fastighetslån		471 072	16 390 556	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-471 072
15 919 484

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 14 035 196 kr.

Not 10 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	27 490	25 280
Sociala avgifter	12 447	16 394
Summa	39 937	41 674

Ljusdal 2020-05-22


Kurt Ljung


Lena Hovi


Bror Elvinsson

Mari-Anne Levinsson

Tore Sundqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stängelns, org.nr 787000-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stängelns för år 2019.

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 2019 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 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Stängeln för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisions sed 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 revisions sed 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 3 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor