

ÅRSREDOVISNING

BRF Söderhamnshus 4

2018 09 01 – 2019 08 31



Brf Söderhamnshus 4
Org.nr: 786000-0657

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf. Söderhamnshus 4, org nr 786000-0657, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Styrelsesuppleanter</i>
Eivor Göransson	ordförande	Thomas Modin
Gunilla Gustafsson	vice ordförande	Mats Sundström
Gun-Marie Tyve	sekreterare	
Sten Winblad	ledamot	
Jürgen Sandström	ledamot	

I tur att avgå är styrelseledamöterna Eivor Göransson, Gun Marie Tyve och Sten Winblad samt styrelsesuppleanten Thomas Modin.

Revisorer

Ordinarie revisor, Sören Bäck, vald av föreningen.

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

- Auktoriserad revisor David Hansen.

Valberedning

Styrelsen är valberedning.

Vicevärd

Vicevärdskapet har delats mellan föreningens fastighetskötare Olov Lindgren och styrelsen.

Administration

HSB Södra Norrland har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Klossdammen 17:1 och 17:2 med adress Ringvägen 3-9.

På dessa tomter har uppförts 8 bostadshus med sammanlagt 164 bostadslägenheter med en lägenhetsyta av 10 487 m². Dessutom uthyres 2 lokaler, 50 st. garage varav 7 st. varmgarage samt 46 st. parkeringsplatser med uttag för motorvärmare.

Lägenhetsyta: 10 487 m²

Bränsledebiteringsyta: 10 487 m²

Byggnadsår: 1963

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

27 st. 1 rum och kök

53 st. 2 rum och kök

78 st. 3 rum och kök

6 st. 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Länsförsäkringar. Den gäller för fullvärde.

Ekonomi

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning, kr	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 250 057	5 974 448	6 055 615	6 026 861	6 167 164
Driftnetto*	1 781 682	1 202 918	1 002 837	1 180 466	2 142 662
Årets resultat	1 060 788	223 947	308 994	528 516	1 528 021
Soliditet**	79 %	78 %	74 %	86 %	86 %
Balansomslutning	20 865 022	19 709 844	20 432 048	17 196 392	16 621 141
Årsavgift lgh kr/kvm	568	551	551	551	551
Uppvärmningskostnad/kvm och år	132	134	134	130	132
Underhållskostnad/kvm och år	12	9	25	43	10
Vattenkostnad/kvm och år	29	28	30	28	24
Elkostnad/kvm och år	18	17	16	15	14

* *Driftnetto: Rörelseresultat plus avskrivningar*

***Soliditet: Ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, t.ex. insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.*

Förslag till resultatdisposition**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	1 618 541,06
Avsättning till yttre fond enl. stämmobeslut 2018-08-31	100 000,00
Uttag ur yttre fond enligt stämmobeslut 2018-08-31	-0
Av styrelsen beslutad avsättning till fond 2019-08-31	100 000,00
Av styrelsen beslutad disponering ur fond 2019-08-31	-71 246,00
Fondbehållning vid årets slut:	1 747 295,06

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	12 642 921,20
Årets resultat	1 060 787,73
Summa	13 703 708,93

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **13 703 708,93**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande beslutskommentarer.

VERKSAMHETSÅRET 1/9 2018 – 31/8 2019

Vi har påbörjat byte av skadade lister i våra fönster.

Sexton lägenheter har bytt ägare inom bostadsområdet.

Den 13 juni bjöds medlemmarna in till grillkväll där menyn bestod av ytterfilé och kryddiga korvar, potatissallad mm. Cirka 30 personer deltog.

Den 13 september bjöds på surströmming med tillbehör och lökströmming för de som inte kunde äta suring. Ca 30 personer deltog.

Föreningen har delat ut blommor till de nyinflyttade.

Boulebanan och trivselhörnan är en populär plats för våra boende.

Blommor har planterats i krukor runt området lika tidigare.

Energibesiktning har utförts under året.

FE Arkitektur har besiktigat balkongerna, företaget har tittat och fotograferat samtliga balkonger. Därefter har föreningen anlitat HE Bygg för att gå igenom vilka fel som finns och vilka som behöver repareras. De reparerade alla balkonger som hade små skador. Sedan gjorde företaget bedömningen att många balkongfronter behöver bytas, totalt 88 st. De boende klagade på att betongbitar ramlade ner på underliggande balkonger.

Föreningen tog beslut, på en extra stämma, att göra en kollektiv fastighetsanslutning beträffande bredband, lp-telefoni och digitalteve.

Föreningen har gjort avtal med Securitas p.g.a. felparkeringar inom området.

Skyddsrummen i hus 7 och 9 är åtgärdade efter rekommendationer från MSB.

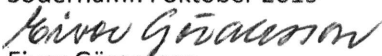
Matkällarna i varje hus har inspekterats och i varje hus används ungefär en fjärdedel av dessa. Några vill att matkällarförråden görs om till vanliga förråd för att hyras ut. Förslaget kommer att diskuteras vidare då styrelsen inte har tagit ställning i frågan.

Föreningen har startat upp en Facebook grupp som lägenhetsägarna kan gå med i. Fb gruppen ska ses som ett ytterligare forum för information till medlemmarna.

Fastighetsskötare Olof Lindgren, som var anställd av föreningen, slutade sin tjänst i april. Föreningen har efter det tecknat ett treårsavtal med HSB om att köpa en halvtidstjänst fastighetsskötare.

Styrelsen framför sitt varma tack för det förtroende som visats under det gångna verksamhetsåret.

Söderhamn i oktober 2019


Eivor Göransson

Ordförande



**RESULTATRÄKNING**

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 250 057	5 974 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	331 140	0
Summa rörelseintäkter		6 581 197	5 974 448

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 178 580	-2 733 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 170	-301 849
Underhåll enligt plan	Not 6	-71 246	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 237 519	-1 735 849
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-665 133	-926 823
Summa rörelsekostnader		-5 464 648	-5 698 354

Rörelseresultat

	1 116 549	276 095
--	------------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		313	272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 075	-52 420
Summa finansiella poster		-55 762	-52 148

Årets resultat

	1 060 788	223 947
--	------------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat		1 060 788	223 947
Reservering till fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		71 246	0
Överföring till balanserat resultat		1 032 034	123 947

**Balansräkning**

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	14 590 060	15 087 807
Inventarier och installationer	Not 10	361 401	484 282
Summa materiella anläggningstillgångar		14 951 461	15 572 089

Summa anläggningstillgångar**14 951 461****15 572 089****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Aktuell skattefordran	Not 11	328 629	53 924
Övriga kortfristiga fordringar		10 208	20 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	392 040	168 809
Summa kortfristiga fordringar		730 877	243 108

Bank

Not 13

Summa kassa och bank

5 182 684

3 894 647

5 182 684**3 894 647****Summa omsättningstillgångar****5 913 561****4 137 755****Summa tillgångar****20 865 022****19 709 844**



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	963 796	963 796
Fond för yttre underhåll	1 747 295	1 618 541
Summa bundet eget kapital	2 711 091	2 582 337

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 642 921	12 547 729
Årets resultat	1 060 788	223 947
Summa fritt eget kapital	13 703 709	12 771 675

Summa eget kapital

Not 14 **16 414 800** **15 354 012**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 955 000	2 970 000
Summa långfristiga skulder		2 955 000	2 970 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 000	15 000
Leverantörsskulder		547 904	274 933
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	244 788	346 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	687 530	748 911
Summa kortfristiga skulder		1 495 222	1 385 832

Summa skulder

4 450 222 **4 355 832**

Summa eget kapital och skulder

20 865 022 **19 709 844**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	55 år
Stammar, värme	25-40 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	20 år
Inre UH	55 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	40 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2019-08-31 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2018-08-31 och 2019-08-31 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 377 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Årsavgifter bostäder	5 952 516	5 691 578
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1 257
	Hysesintäkt garage och bilplatser	233 280	219 969
	Hysesintäkt övrigt	38 044	33 491
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 539	18 898
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 678	11 769
		6 250 057	5 974 448
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning vid åsknedslag	40 281	0
	Korrigerig sedan fg år av Uttagsskatt	290 859	0
		331 140	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-130 891	-94 453
	El	-192 543	-182 981
	Uppvärmning	-1 388 919	-1 408 633
	Vatten	-305 966	-291 435
	Renhållning	-116 435	-119 525
	TV, bredband, iptelefoni	-181 536	-181 536
	Serviceavtal	-59 551	-2 348
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-351 521	-134 773
	Försäkringar	-142 485	-138 052
	Fastighetsskatt	-107 450	-92 310
	Ovriga driftskostnader	-201 283	-87 787
		-3 178 580	-2 733 833
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-21 875	-22 500
	Förvaltningskostnader	-243 192	-239 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 764	-18 914
	Föreningsverksamhet	0	-400
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 665	-20 835
	Förbrukningsinventarier	-674	0
		-312 170	-301 849
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-71 246	0
		-71 246	0
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-140 000	-140 000
	Löner för anställda	-620 280	-928 944
	Ovriga arvoden	-8 000	-25 720
	Ovriga personalkostnader	-824	-10 125
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-253 306	-334 201
	Uttagsskatt	-209 110	-290 859
		-1 237 519	-1 735 849
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-497 747	-764 095
	Inventarier	-167 386	-162 728
		-665 133	-926 823



Not 9	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 887 078	18 889 197			
	Omklassificering	0	7 997 881			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 728 000	1 728 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 615 078	28 615 078			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 527 271	-12 763 176			
	Årets avskrivningar byggnader	-497 747	-764 095			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 025 018	-13 527 271			
	Utgående bokfört värde	14 590 060	15 087 807			
	Bokförda värden byggnader	12 862 060	13 359 807			
	Bokförda värden mark	1 728 000	1 728 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1962	28 000 000	6 400 000	34 400 000	29 000 000
	Lokaler	1962	263 000	162 000	425 000	531 000
			28 263 000	6 562 000	34 825 000	29 531 000
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	1 870 531	2 191 663			
	Årets investeringar	44 505	76 560			
	Årets försäljning, utrangering	-50 582	-397 692			
	Utgående anskaffningsvärden	1 864 454	1 870 531			
	Ingående avskrivningar	-1 386 249	-1 621 213			
	Årets avskrivningar	-167 386	-162 728			
	Årets försäljning, utrangering	50 582	397 692			
	Utgående avskrivningar	-1 503 053	-1 386 249			
	Utgående bokfört värde	361 401	484 282			
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran	328 629	53 924			
		328 629	53 924			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	HSB Södra Norrland	242 980	19 933			
	Anticimex	14 303	13 553			
	Länsförsäkringar	132 338	132 788			
	IF	0	1 188			
	Telia	2 419	1 347			
		392 040	168 809			

**Not 13 Bank**

Handelsbanken	5 182 684	3 894 647
	5 182 684	3 894 647

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	963 796	0	1 618 541	12 547 729	223 947
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	223 947	-223 947
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000 100 000	-100 000 -100 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-71 246	71 246	
Årets Resultat					1 060 788
Belopp vid årets utgång	963 796	0	1 747 295	12 642 921	1 060 788

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,96%	2021-12-30	2 970 000	15 000
				2 970 000	15 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 955 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	60 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 895 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
Fastigo	13 395	15 957
Summa ställda säkerheter	9 013 395	9 015 957

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**


Mervärdeskatt	209 110	290 859
Personalens källskatt	0	11 451
Arbetsgivaravgifter	0	15 060
Övriga kortfristiga skulder	35 678	29 618
	244 788	346 988


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	7 548	22 695
Upplupen semesterskuld	56 168	69 631
Upplupna sociala avgifter	22 581	32 184
Upplupen kostnad Söderhamn nära	115 396	122 399
Upplupen kostnad Eon	0	4 966
Upplupna förvaltningskostnader	1 234	0
Upplupna räntekostnader	9 055	8 271
Upplupna reparationsåtgärder	4 647	0
Upplupen fastighetsskötsel	4 103	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	466 798	488 765
	687 530	748 911

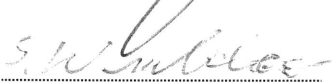
Söderhamn den 2019-12-11


 Eivor Göransson


 Gunilla Gustafsson



 Gun-Marie Tyve

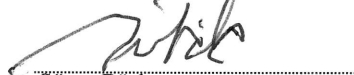

 Jürgen Sandström


 Sten Winblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 december 2019

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB Föreningsvald revisör


 David Hansen
 Auktoriserad revisör


 Sören Bäck

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderhamnshus 4, org.nr 786000-0657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhamnshus 4 för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-auktoriserade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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-auktoriserade 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 Söderhamnshus 4 för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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.

Söderhamn den 20 december 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen
Auktoriserad revisor



Sören Bäck
Revisor