

Brf Stenhagen
Org nr 785000-2358

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenhagen 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, Brynäs 69:15, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1960-01-04 och den ekonomiska planen registrerades 1962-08-17. Fastigheten är belägen på Hillmanskroken 4-8 i Gävle. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal som används som styrelserum. På fastigheten finns även 15 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök,
24 st 2 rum och kök,
18 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 3 215 m²

Total lokalyta inkl. garage, förråd och styrelserum: 337 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetsskötseln och lokalvården har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusplan som ger underlag för bedömning av fastighetens underhållsstatus. Med denna rapport som grund kan förvaltningen på ett bra sätt planeras och genomföras avseende drift, underhåll och investeringar.

Utförda underhållsåtgärder	År
Radonmätning	2019
Målning trapphus Hillmanskroken 8	2019
Installerat passersystem på samtliga 6 portar	2019
OVK-besiktning	2018
Målning trapphus Hillmanskroken 4 och 6	2018
Energideklaration	2018
Radonmätning	2018
Isolering alla vindar	2017
Byte av två tryckstyrda frånluftsfläktar på tak	2016
Byte tvättmaskin och torktumlare i stora tvättstugan	2015
Byte tvättmaskin och torktumlare	2014
Asfaltering	2013
Målning i källare och tvättstuga	2012
Renovering av socklar	2012
Byte fönster och balkongdörrar	2009
Ombyggnad el	2008
Byte lägenhetsdörrar	2007
Installation bredband	2004
Byte stammar samt badrumsrenovering	2000
Byte garageportar	1992

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 116 000 kr har periodisktunder håll för ca 236 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår målning trapphus på Hillmanskroken 8 A-D, installation av tilluftsventiler i 5 lägenheter och kontoret samt ytterligare radonmätning.

I samband med omsättning av ett lån har det lösts i sin helhet. Lånebeloppet var på drygt 1 miljon. Under året har styrelsen beslutat att relina källarstammarna. Arbetet kommer att utföras under år 2020.

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.

2

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 och vid räkenskapsårets slut 71.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Hallin	ledamot, ordförande
	Ing-Marie Lind	ledamot, sekreterare
	Kent Wallenö	ledamot
	Ann-Christine Westh	ledamot
	Christer Wadelius	ledamot
Suppleant	Per Åke Nilsson	
	Anita Olsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-09-19.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida: www.hillmanskroken.se.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	2 329	2 330	2 336	2 339	2 332
Resultat efter finansiella poster	tkr	163	298	357	106	128
Kassalikviditet	%	146	295	228	199	189
Soliditet	%	17	14	10	6	5
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm boyta	kr	655	655	655	655	655
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	88	91	92	94	94
Elkostnad per kvm totalyta	kr	40	40	40	41	41
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	25	25	21	28	44
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 684	2 025	2 092	2 256	2 316
Genomsnittlig skuldränta	%	1,18	1,30	1,72	2,68	3,41
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

77

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	125 705	601 373	157 895	298 330	1 183 303
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			298 330	-298 330	
Årets resultat				162 540	162 540
Belopp vid årets utgång	125 705	901 373	156 225	162 540	1 345 843

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	156 225
Årets resultat	162 540
kronor	318 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	57 800
Reservering fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	242 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-137 000
Balanseras i ny räkning	155 765
kronor	318 765

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



Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 328 780	2 330 187
Summa rörelseintäkter		2 328 780	2 330 187
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 411 240	-1 284 265
Övriga externa kostnader		-143 114	-138 279
Personalkostnader	4	-206 549	-208 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 866	-305 866
Summa rörelsekostnader		-2 088 769	-1 936 910
Rörelseresultat		240 011	393 277
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 471	-94 947
Summa finansiella poster		-77 471	-94 947
Resultat efter finansiella poster		162 540	298 330
Årets resultat		162 540	298 330

22

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	6 838 830	6 946 696
Summa materiella anläggningstillgångar		6 838 830	6 946 696
Summa anläggningstillgångar		6 838 830	6 946 696
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 588	8 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 050	45 376
Summa kortfristiga fordringar		79 638	53 706
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	832 782	1 743 339
Summa kassa och bank		832 782	1 743 339
Summa omsättningstillgångar		912 420	1 797 045
Summa tillgångar		7 751 250	8 743 741
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 705	125 705
Fond för yttre underhåll		901 373	601 373
Summa bundet eget kapital		1 027 078	727 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		156 225	157 895
Årets resultat		162 540	298 330
Summa fritt eget kapital		318 765	456 225
Summa eget kapital		1 345 843	1 183 303
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 780 423	6 951 923
Summa långfristiga skulder		5 780 423	6 951 923
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	200 000	240 000
Leverantörsskulder		163 179	99 648
Skatteskulder		10 799	3 322
Övriga skulder	9	6 142	21 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 864	244 048
Summa kortfristiga skulder		624 984	608 515
Summa eget kapital och skulder		7 751 250	8 743 741

72

Kassaflödesanalys	2019	2018
Löpande verksamhet		
Årest resultat	162 540	298 330
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	327 866	305 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	490 406	604 196
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 932	25 121
Förändring av kortfristiga skulder	16 469	-34 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	480 943	594 870
Byggnader och mark	-220 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-1 171 500	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 171 500	-240 000
Årets kassaflöde	-910 557	354 870
Likvida medel vid årets början	1 743 339	1 388 469
Likvida medel vid årets slut	832 782	1 743 339

7

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med 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	10-50 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 1 895 637 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 (3552 kvm).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	2 107 404	2 107 404
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyror garage	40 752	39 577
Gemensamhetsel	95 677	98 026
Bredband	68 400	68 397
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 147	14 383
Summa	2 328 780	2 330 187

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	115 884	83 818
Periodiskt underhåll	235 557	151 702
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	108 455	105 578
Uppvärmningskostnad	312 262	322 506
Rengöring ventilation, brandskydd	27 100	0
Vatten- och avloppsavgifter	87 634	87 879
Elavgifter	142 761	143 416
Renhållning	68 715	67 314
Snöröjning	36 233	70 327
Förbrukningsinventarier/materiel	10 496	5 521
Fastighetsförsäkringar	28 084	27 265
TV, bredband, telefoni	175 758	167 857
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	62 301	51 082
Summa	1 411 240	1 284 265

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	24 000	25 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	133 500	133 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 049	50 000
Summa	206 549	208 500

Föreningen har 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	14 398 545	14 398 545
Årets anskaffningar	220 000	0
Utgående anskaffningsvärde	14 618 545	14 398 545
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 626 106	-7 320 240
Årets avskrivning	-327 866	-305 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 953 972	-7 626 106
Mark	174 257	174 257
Summa bokfört värde	6 838 830	6 946 696
Taxeringsvärde byggnader	14 801 000	12 001 000
Taxeringsvärde mark	4 461 000	3 757 000
	19 262 000	15 758 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	18 617 000	15 214 000
Lokaler	645 000	544 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	10 635 000	10 635 000
	10 635 000	10 635 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea företagskonto	832 782	1 743 339
Summa	832 782	1 743 339

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Stadshypotek	1,08%	40 000	770 000	3-mån
Stadshypotek	1,08%	40 000	799 272	3-mån
Stadshypotek	1,39%	40 000	1 121 119	2020-06-01
Stadshypotek	1,27%	40 000	1 710 032	2021-03-30
Stadshypotek	1,38%	40 000	1 580 000	2022-03-30
Summa fastighetslån		200 000	5 980 423	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-200 000

Summa långfristig del

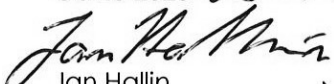
5 780 423

Om 5 år beräknas nuvarande skulder att
uppgå till 4 980 423 kr.

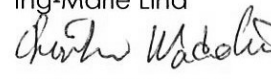
Not 9 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	3 000	10 500
Sociala avgifter	3 142	10 997
Summa	6 142	21 497

Gävle 2020-03-16


Jan Hallin

Ann-Christine Westh


Ing-Marie Lind

Christer Wadelius


Kent Wallenö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stenhagen, org.nr 785000-2358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenhagen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stenhagen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 31 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor