

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping
769619-3064

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Årsavgiftsgrundande förhållanden	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping, 769619-3064 får härmed avge årsredovisning för 2019. Detta är föreningens tionde verksamhetsår.

Föreningen bildades vid konstituerande sammanträde 2008-08-18 och registrerades hos Bolagsverket 2008-09-15. Föreningen har säte i Norrköping.

Föreningen är inte ansluten till någon intresseorganisation.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter till medlemmar med nyttjanderätt utan tidsbegränsning samt hyra ut lokalytor. Alla lägenheter är upplåtna och lokalytorna är uthyrda. en lägenhet var vid räkenskapsårets utgång uthyrd i andra hand. Under året har två (2) lägenheter sålts. Föreningen har 62 medlemmar.

Styrelsen har under året utgivit tre informationsskrifter till medlemmarna. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-16 med ca 35 närvarande föreningsmedlemmar och andra närvaroberättigade.

Årets resultat överensstämmer i allt väsentligt med budget.

Föreningens driftskostnader framgår av bilagda resultaträkning med tilläggsupplysningar. Föreningen har ett gemensamt abonnemang för elektricitet, vilket genom individuell avläsning hos respektive bostadsrättshavare faktureras denne av föreningen. Kostnaden är i resultatrapporten redovisad brutto och de belopp bostadsrättshavarna betalat såsom intäkter.

Föreningens egen förbrukning för allmänna ändamål per kvadratmeter bostadsyta uppgår till 27 kr (total förbrukning ./ inbetalt av medlemmarna / 3.667 kvm)

Föreningens totala räntekostnader under 2020 kommer enligt styrelsens bedömning att vara lite högre än under 2019.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Förvaltnings AB Graden. Fastighetsskötseln har hanterats av FF Fastighetsservice AB i Norrköping, dock att skötseln av trädgården ombesörjes av två medlemmar mot avtalad ersättning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I trappuppgångarna, i gångar mellan garage och trappor, i cykelrum och i soprum har belysningen utbytt till ledlampor.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsmötet 2018.

Ordförande	Lars Falkenlind
Vice ordförande	Rolf Pettersson
Ledamot	Birgitta Persson
Ledamot	Christer Angberg
Suppleant	Stefan Jonsson
Revisor	Torgny Nilsson, Cityrevisorerna i Norrköping AB
Revisorssuppleant	Malin Lilja, Cityrevisorerna i Norrköping AB
Valberedning	Eva Angberg, sammankallande Anders Skoog

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norrköping Stenhuset 7
Adress:	Saltängsgatan 21 A-B, Orangerigatan 1 A-B
Byggår:	2011
Taxeringsvärde:	78 239 000kr varav byggnadsvärde 53 443 000kr
Lägenhetsfördelning:	47 lägenheter
Total boyta:	3 667 m ²

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	8 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	16 st
4 rum och kök	8 st
5 rum och kök	3 st

P-anläggning	
Garage	28 st
P-platser	6 st

Föreningen äger fastigheten Norrköping Stenhuset 7 med adresserna Saltängsgatan 21A-B samt Orangerigatan 1A-B.

Byggnaden innehåller 47 bostadslägenheter, en lokal samt källargarage med 28 bilplatser och 3 MC-platser. Total boarea uppgår till 3.667 kvm. Källarförråd finns till alla bostadslägenheter. Det finns 6 parkeringsplatser utomhus.

Det pågår sedan år 2008 en lantmäteriförrättning som bl.a. berör Stenhuset 7 och gatumarken på fastighetens norra sida. I avsikt att bilda en gemensamhetsanläggning för vägen har det under december månad ägt rum ett sammanträde hos Lantmäteriet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östergötland. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring som tillägg till fastighetsförsäkringen.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	61 928 296	20 750 000	1 661 493	547 627	437 085
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				437 085	-437 085
Fondavsättning enligt stämmobeslut			350 000	-350 000	
Årets resultat					566 426
Vid årets slut	61 928 296	20 750 000	2 011 493	634 712	566 426

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Föreningens intäkter	2 953 828	2 944 628	2 912 536	2 890 635
Resultat före fondavsättning	566 426	437 085	594 797	535 392
Resultat efter fondavsättning	215 826	87 085	244 797	185 392
Soliditet, %	73,1	72,3	71,5	70,7
Balansomslutning	117 560 591	118 077 333	118 777 684	119 249 338
Avgifts- och hyresbortfall	-	-	-	-
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgiftsnivå för bostäder	693	693	693	693
Driftskostnader	334	355	307	311
Ränta	139	138	140	149
Underhållsfond	549	453	358	262
Lån 1/	8 499	8 807	9 114	9 422
Lån 2/	8 278	8 532	8 839	9 229
Föreningens sparande per kvm 3/	312	318	325	330

Beräkningarna per kvm utgår från boarea 3 667 m².

Lån 1/ är bruttolån

Lån 2/ är bruttolån reducerat med inlåning hos kreditgivaren

3/ Årets resultat + kostnadsfört underhåll + totala avskrivningar / 3667 m²

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	634 712
årets resultat	566 426
Totalt	1 201 138
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt upprättad underhållsplan	350 000
balanseras i ny räkning	851 138
Summa	1 201 138

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 953 828	2 944 628
Övriga rörelseintäkter		40 056	6 647
Summa rörelseintäkter		<u>2 993 884</u>	<u>2 951 275</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 223 366	-1 336 541
Personalkostnader	4	-115 762	-94 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6,7	-578 142	-578 142
Summa rörelsekostnader		<u>-1 917 270</u>	<u>-2 008 936</u>
Rörelseresultat		<u>1 076 614</u>	<u>942 339</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		852	1 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 040	-506 856
Summa finansiella poster		<u>-510 188</u>	<u>-505 254</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>566 426</u>	<u>437 085</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>566 426</u>	<u>437 085</u>
Skatter		-	-
Årets resultat		<u>566 426</u>	<u>437 085</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	115 920 590	116 486 590
Byggnadsinventarier	7	48 581	60 723
Inventarier, verktyg och installationer	6	191 900	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>116 161 071</u>	<u>116 547 313</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>116 161 071</u>	<u>116 547 313</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		89 197	94 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 479	34 211
Summa kortfristiga fordringar		<u>124 676</u>	<u>129 053</u>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 274 844	1 400 967
Summa kassa och bank		<u>1 274 844</u>	<u>1 400 967</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 399 520</u>	<u>1 530 020</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>117 560 591</u>	<u>118 077 333</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		61 928 296	61 928 296
Upplåtelseavgifter		20 750 000	20 750 000
Fond fastighetsunderhåll		2 011 493	1 661 493
Summa bundet eget kapital		84 689 789	84 339 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		634 712	547 627
Årets resultat		566 426	437 085
Summa fritt eget kapital		1 201 138	984 712
Summa eget kapital		85 890 927	85 324 501
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 039 140	31 166 980
Summa långfristiga skulder		31 039 140	31 166 980
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	127 840	1 127 840
Förskott från kunder		25 000	25 000
Leverantörsskulder		58 082	48 016
Skatteskulder		75 115	72 238
Övriga skulder		5 046	37 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	339 441	274 883
Summa kortfristiga skulder		630 524	1 585 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 560 591	118 077 333

Årsavgiftsgrundande förhållanden

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2 953 828	2 944 628
Övriga intäkter	56	6 667
Drift-, administrations- och personalkostnader	-1 339 128	-1 431 207
Räntekostnader netto (utgiftsränta/inkomstränta)	-510 188	-505 254
Amortering	-127 840	-127 840
Resultat	976 728	886 994
-avsättning fastighetsfond (förslag till stämman)	-350 000	-350 000
Summa	626 728	536 994

Utöver planenliga amorteringar har föreningen under året gjort en extra amortering med 1.000.000 kr, vilket inte påverkar föreningens avgiftsgrundande förhållanden.

Föreningen har under 2014 antagit en underhållsplan att gälla från och med 2015. Rekommenderad avsättning till fastighetsunderhållsfond är 350.000 kr per år. Som framgår ovan har föreningen ett positivt kassaflöde även efter fondavsättningen.

Avgifterna till föreningen har uttagits så att i första hand driftskostnaden, amorteringarna och avsättningen till fastighetsunderhållsfond täckts.

Styrelsen har bedömt att avsättningen till fastighetsunderhållsfond och de avgiftstäckta avskrivningarna väl svarar mot antagen förslitning.

Per kvadratmeter bostadsyta blir detta 250 kr (566.000+350.000 /3.667).

Föreningens räntekänslighet är liten fram till 2020-11-20 respektive 2022-09-19. Om räntan under 2019/2020 stiger med 1 % ökar föreningens räntekostnader per kalenderår med ca 75.000/85.000 kr och vid 3 % höjning ökar kostnaden med ca 235.000/265.000 kr. Enbart dessa kostnader påverkar inte avgiftens storlek. Motsvarande räntenivåer kan kanske under tiden november 2020 till september 2022 fresta på likviditet och resultat och kräva viss höjning av avgiften. Motsvarande räntenivåer from sept. 2022 bedöms höja avgiften med i storleksordning 150.000 kr/450.000 kr. För den med 2 % andelstal i föreningen innebär det en höjning med uppskattningsvis 3.000 kr/9.000 kr per år. Därtill kommer kostnadshöjningar för driften medan amorteringar gjorda fram till dess verkar åt andra hållet.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Månadsavgifter	2 541 231	2 541 231
MC-platser	3 600	3 600
Momspliktiga lokaler	79 920	73 218
Momspliktiga pplatser	1 227	-
Garagehyror	135 600	133 200
Bilplatshyror utan el	14 080	15 051
MC-parkering	1 200	1 200
Utdebitering fastighetsskatt/momsplikt	6 390	4 970
Utdebiterad el	170 580	172 158
	<u>2 953 828</u>	<u>2 944 628</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	268 244	266 439
Värme	246 146	262 462
Vatten och avlopp	82 718	81 526
Renhållning, sophantering	46 945	41 270
Snöröjning	2 666	3 470
Fastighetsskötsel inhyrd	49 509	48 746
Trappstädning inhyrd	63 025	61 522
Reparation och underhåll	92 617	70 832
Underhåll gård & park	7 176	-
Övriga driftskostnader	10 146	11 040
Hisskostnader	79 534	54 655
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	38 749	36 389
Fastighetsförsäkringar	45 273	43 333
Gemensam tv-anläggning	26 676	26 640
Förbrukningsinventarier	-	1 949
Planerat underhåll	-	149 505
Övriga föreningskostnader	36 896	37 044
Administrationskostnader	91 485	87 815
Extern revisionskostnad	12 148	12 708
Bankkostnader	3 384	3 714
Övriga främmande tjänster	20 029	35 482
Summa	1 223 366	1 336 541

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	80 000	65 791
Löner och ersättningar	20 725	13 067
Sociala kostnader	15 037	15 395
	115 762	94 253

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	119 810 000	119 810 000
	119 810 000	119 810 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 323 410	-2 757 410
-Årets avskrivning enligt plan	-566 000	-566 000
	-3 889 410	-3 323 410
Redovisat värde vid årets slut	115 920 590	116 486 590
Bokfört värde byggnader	81 110 590	81 676 590
Bokfört värde mark	34 810 000	34 810 000
	115 920 590	116 486 590

Not 6 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	191 900	-
Vid årets slut	<u>191 900</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	191 900	-

Avskrivningsstart 2020

Not 7 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 433	121 433
Vid årets slut	<u>121 433</u>	<u>121 433</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 710	-48 568
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 142	-12 142
Vid årets slut	<u>-72 852</u>	<u>-60 710</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 581	60 723

Not 8 Kassa och bank

	Inlåningsränta	2019-12-31
Swedbank företagskonto	0%	464 864
SBAB-konto BRF	0,65%	809 980
		1 274 844

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2022-09-19	1,99%	11 623 000	11 623 000
SBAB	3-månader	0,93%	7 328 000	8 387 000
SBAB	2020-11-20	1,66%	12 215 980	12 284 820
SBAB Bank	Vägd ränta	1,52%	<u>31 166 980</u>	<u>32 294 820</u>
Varav kortfristig del 1 år			<u>-127 840</u>	<u>-1 127 840</u>
Kvarstående långfristig del			31 039 140	31 166 980
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			<u>-511 360</u>	<u>-511 360</u>
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			30 527 780	30 655 620

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 366 700	37 366 700

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	226 692	205 866
Övriga upplupna kostnader	112 749	69 017
	<u>339 441</u>	<u>274 883</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Norrköping 2020-02-20

Lars Falkenlind
Styrelseordförande

Rolf Pettersson

Birgitta Persson

Christer Angberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/2 2020.

Torgny Nilsson, Cityrevisorerna i Norrköping AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping, org.nr 769619-3064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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, förfälskning, 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 24/2 2020



Torgny Nilsson

Auktoriserad revisor