

Brf Baldershöjd 1

Org nr 769605-5966

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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 fastigheter, Sjukhuset 6 och 8, bebyggdes 2001-2002.

Föreningen registrerades 2000-04-10 och den ekonomiska planen registrerades 2005-06-03.

Fastigheterna är belägna på Institutsvägen 7, 9, 11 och 13, Sundsvall, Sundsvall Kommun.

På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 79 lägenheter.

På fastigheten finns även 26 garage, 37 parkeringsplatser samt 25 parkeringsplatser med carport.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök,

20 st 3 rum och kök,

42 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 7 518 m²

Total yta: 8 048 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en festvåning med relax och bastu samt en övernattningslägenhet för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln och städ har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen utför årliga fastighetsbesiktningar som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Utifrån fastighetsbesiktningen planeras underhåll för fastigheten främst baserat på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Inköp ny lekställning	2018
Installation av ny styrning till 2 st värmepumpar	2017
Installerat ny lågenergi armatur i fastigheterna	2015
Installation av två frånluftsvärmepumpar	2014
Upprustning ute/gårdsmiljö	2014
Spolning av avlopp	2013
Injustering av värme	2012
Total upprustning av ute/gårdsmiljön	2010-2011
Carportar	2005

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229). Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft löpande underhåll för 421 401 kronor under året. Föreningen hade under juli en avgiftsfri månad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Underhåll av fastigheten kommer att ske utifrån den årliga fastighetsbesiktningen.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-04-16 haft följande sammansättning:

Vald till:

Ordinarie	Åke Karlsson	Ordförande	2020
	Sven Erik Söderberg	Ledamot	2020
	Anders Forhaug	Ledamot	2020
	Anna Wedin	Ledamot	2021
	Mats Wigge	Ledamot	2021

Suppleant	Lars Rubensson
	Anette Nordin

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Jan -Olof Stämberg	Sammankallande
	Birger Nordin	
	Sonja Ahlinder	

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-17.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	5 791	6 265	5 840	6 292	6 322
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 363	1 640	1 121	1 449	792
Kassalikviditet	%	118	36	76	139	56
Soliditet	%	55	54	52	50	49
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	744	744	744	744	745
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	65	68	64	66	69
Elkostnad per kvm totalyta	kr	71	69	71	78	72
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	33	31	35	35	34
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	6 510	6 603	7 031	7 376	7 488
Genomsnittlig skuldränta	%	1,15	1,19	1,63	1,66	1,72
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	56 083 000	5 747 250	509 819	1 640 256	63 980 325
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 541 000	-1 541 000		
Anspråktagande av yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			1 640 256	-1 640 256	
Årets resultat				1 362 916	1 362 916
Belopp vid årets utgång	56 083 000	7 288 250	609 075	1 362 916	65 343 241

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	609 075
Årets resultat	1 362 916
kronor	1 971 991

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	290 600
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	709 400
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	971 991
kronor	1 971 991

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 790 628	6 269 636
Övriga rörelseintäkter		5 796	466
Summa rörelseintäkter		5 796 424	6 270 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 613 169	-2 724 563
Övriga externa kostnader		-269 011	-264 090
Personalkostnader	4	-105 326	-94 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-892 456	-892 452
Summa rörelsekostnader		-3 879 962	-3 975 925
Rörelseresultat		1 916 462	2 294 177
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 546	-653 921
Summa finansiella poster		-553 546	-653 921
Resultat efter finansiella poster		1 362 916	1 640 256
Årets resultat		1 362 916	1 640 256

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	116 370 240	117 262 696
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		116 370 240	117 262 696
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		700	300
Övriga fordringar		2 393	153 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 719	186 099
Summa kortfristiga fordringar		193 812	340 215
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	8	2 219 932	525 724
Summa kassa och bank		2 219 932	525 724
Summa omsättningstillgångar		2 413 744	865 939
Summa tillgångar		118 783 984	118 128 635
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 083 000	56 083 000
Fond för yttre underhåll		7 288 250	5 747 250
Summa bundet eget kapital		63 371 250	61 830 250
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		609 075	509 819
Årets resultat		1 362 916	1 640 256
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		1 971 991	2 150 075
Summa eget kapital		65 343 241	63 980 325
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	51 388 909	51 738 909
Summa långfristiga skulder		51 388 909	51 738 909
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	1 000 000	1 400 000
Leverantörsskulder		221 996	270 130
Skatteskulder		18 689	9 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		811 149	729 568
Summa kortfristiga skulder		2 051 834	2 409 401
Summa eget kapital och skulder		118 783 984	118 128 635

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Årets resultat

Förändring av skatteskuld/fordran

1 362 916

8 986

1 640 256

1 672

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

892 456

892 452

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 264 358

2 534 380

Förändring i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar

Förändring av leverantörsskulder

Förändring av kortfristiga skulder

146 403

-48 134

81 581

-157 408

-86 106

-95 337

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

2 444 208

2 195 529

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-750 000

-3 450 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-750 000

-3 450 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

1 694 208

525 724

-1 254 471

1 780 194

Likvida medel vid årets slut

2 219 932

525 723

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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. Byggnaden skrivs från 2014 av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	150 år
Nyanläggning	15 år
Markanläggning	10-20 år
Maskiner och maskiner	5 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 8 303 786 kr. Ansökt om avdrag för förlusten på ränte swaparna.

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	5 130 818	5 597 256
Hyror lokaler	29 000	34 500
Hyror garage	132 300	133 650
Hyror parkeringar	166 794	173 696
Gemensamhetsel	324 502	315 878
Försäkringsersättningar	0	4 676
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 214	9 980
Summa	5 790 628	6 269 636

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	421 401	464 015
Periodiskt underhåll	0	65 038
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	271 665	267 984
Uppvärmningskostnad	523 401	548 185
Vatten- och avloppsavgifter	267 997	247 768
Elavgifter	571 482	555 949
Renhållning	96 136	90 512
Snöröjning	69 840	150 795
Förbrukningsinventarier/materiel	72 273	36 972
Fastighetsförsäkringar	52 048	50 529
Kabel-TV	135 554	127 993
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	131 373	118 823
Summa	2 613 170	2 724 563

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	80 500	80 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 826	14 320
Summa	105 326	94 820

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	107 739 781	107 739 781
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 829 057	1 829 057
Utgående anskaffningsvärde	109 568 838	109 568 838
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 306 142	-7 413 690
Årets avskrivning	-892 456	-892 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 198 598	-8 306 142
Mark	16 000 000	16 000 000
Summa bokfört värde	116 370 240	117 262 696
Taxeringsvärde byggnader	78 464 000	65 684 000
Taxeringsvärde mark	18 395 000	14 636 000
	96 859 000	80 320 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	94 600 000	79 000 000
Lokaler	2 259 000	1 320 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	378 778	378 778
Ingående ackumulerad avskrivning	-378 778	-378 778
Summa	0	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Swedbank företagskonto	2 219 932	525 724
Summa	2 219 932	525 724

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Danske Bank	0,530%		8 000 000	2019-12-30
Danske Bank	0,820%		10 000 000	2020-12-30
Danske Bank	0,590%		10 000 000	2021-10-25
Swedbank	1,120%		6 388 909	2021-10-25
Swedbank	1,350%	1 000 000	18 000 000	2021-10-25
Summa fastighetslån		1 000 000	52 388 909	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-1 000 000

Summa långfristig del

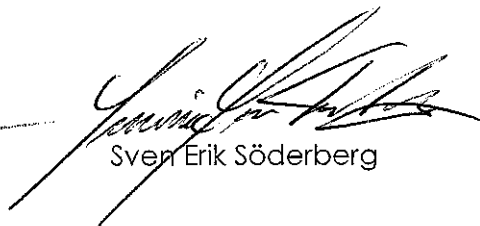
51 388 909

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 388 909 kr.

Sundsvall 2020-03-02



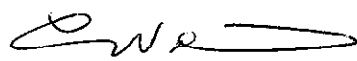
Åke Karlsson



Sven Erik Söderberg



Anders Forhaug



Anna Wedin



Mats Wigge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Baldershöjd 1, org.nr 769605-5966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baldershöjd 1 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 Baldershöjd 1 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 revisionssed 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 6 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor