

Brf Skogås 2

Org nr 712800-0192

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Föreningens ändamål

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 fastighet, Räckets 2, 3 och 4, bebyggdes 1963-1964. Föreningen registrerades 1962-10-12 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Loftvägen 9-21, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 4 punkthus och 3 loftgångshus innehållande 226 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns 191 parkeringsplatser. I separata byggnader finns garageplatser för 25 personbilar och två traktorer.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kokvrå
20 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kokvrå
75 st	2 rum och kök
89 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 14 767 m²

Total lokalyta: 548 m²

Total garageyta: 440 m²

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

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Passersystem	2015
Fönsterbyte	2015
Asfaltering	2012
Relining avloppsledningar	2010-2011
Garage	2007
Fasad	1998
Dörrar	1995
Stammar	1994

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (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 med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 877 341 kronor har föreningen under året genomfört periodiska underhållet uppgick till totalt 632 917 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

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

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 273 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 283 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anette Almqvist	Ordförande
	Gunilla Berglund	Ledamot
	Lena Flisager	Ledamot
	Kjell Hagedal	Ledamot
	Rolf Larsson	Ledamot

Suppleant	Anneli Rogmalm
	Lars-Åke Ekström
	Ia Flink

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

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

Valkommitté och fastighetsombud

Gunnar Flisager	Loftvägen 9 (sammankallande)
Randi Rasch	Loftvägen 11
Björn Berglund	Loftvägen 13
Arthur Ahrlin	Loftvägen 15
Monica Kåge	Loftvägen 17
Dick Pettersson	Loftvägen 19
Lars-Åke Ekström	Loftvägen 21

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-03-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	9 675	9 505	9 516	9 527	9 490
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 116	1 486	99	1 044	-2 773
Kassalikviditet	%	473	527	363	314	226
Soliditet	%	14	11	7	6	3
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	591	582	582	582	582
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	115	116	112	117	109
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	27	27	26	25	22
Elkostnad per kvm totalyta	kr	30	30	30	30	28
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 770	1 807	1 844	1 882	1 933
Genomsnittlig skuldränta	%	1,31	1,12	1,19	1,22	1,93

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	1 847 290	421 654	2 720	1 485 513	3 757 177
Avsättning till fond för yttre underhåll		434 000	-434 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			1 485 513	-1 485 513	
Årets resultat				<u>1 116 421</u>	<u>1 116 421</u>
Belopp vid årets utgång	<u>1 847 290</u>	<u>855 654</u>	<u>1 054 233</u>	<u>1 116 421</u>	<u>4 873 598</u>

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 054 233
Årets resultat	1 116 421
	<hr/>
kronor	2 170 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	512 889
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 091 765
	<hr/>
kronor	2 604 654

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 701 434	9 522 957
Övriga rörelseintäkter		0	11 500
Summa rörelseintäkter		9 701 434	9 534 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 007 894	-5 431 875
Övriga externa kostnader		-329 254	-383 930
Personalkostnader	4	-543 428	-576 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 324 644	-1 324 644
Summa rörelsekostnader		-8 205 220	-7 716 634
Rörelseresultat		1 496 214	1 817 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 265	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 058	-333 982
Summa finansiella poster		-379 793	-332 310
Resultat efter finansiella poster		1 116 421	1 485 513
Årets resultat		1 116 421	1 485 513

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	22 228 187	23 552 831
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 228 187	23 552 831
Summa anläggningstillgångar		22 228 187	23 552 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		48 570	30 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 486	97 831
Summa kortfristiga fordringar		288 056	128 696
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	7	9 431 308	7 000 060
Summa kortfristiga placeringar		9 431 308	7 000 060
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 922 411	2 877 186
Summa kassa och bank		2 922 411	2 877 186
Summa omsättningstillgångar		12 641 775	10 005 942
Summa tillgångar		34 869 962	33 558 773

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 845 000	1 845 000
Upplåtelseavgifter		2 290	2 290
Fond för yttre underhåll		855 654	421 654
Summa bundet eget kapital		2 702 944	2 268 944
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 054 233	2 720
Årets resultat		1 116 421	1 485 513
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		2 170 654	1 488 233
Summa eget kapital		4 873 598	3 757 177
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 324 206	27 902 943
Summa långfristiga skulder		27 324 206	27 902 943
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	570 000	569 052
Leverantörsskulder		954 098	229 616
Övriga skulder	10	27 571	21 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 120 489	1 078 740
Summa kortfristiga skulder		2 672 158	1 898 653
Summa eget kapital och skulder		34 869 962	33 558 773

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 116 421	1 485 513
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 324 644	1 324 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 441 065	2 810 157
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-159 360	154 858
Förändring av leverantörsskulder	724 482	-317 607
Förändring av kortfristiga skulder	48 075	-34 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	3 054 262	2 613 221
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kortfristiga placeringar	-2 431 248	-1 996 092
Amortering av lån	-577 789	-617 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 009 037	-2 613 144
Årets kassaflöde	45 225	77
Likvida medel vid årets början	2 877 186	2 877 109
Likvida medel vid årets slut	2 922 411	2 877 186

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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.

Byggnad samt tillkommande utgifter skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

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	20-40 år
Maskiner och inventarier	3-5 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 1 919 845 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 720 625	8 594 892
Hyror bostäder	26 800	18 000
Hyror lokaler	299 574	271 219
Hyror garage	186 035	186 112
Hyror parkeringar	430 450	433 640
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 950	19 094
Summa	9 701 434	9 522 957

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	877 341	509 287
Periodiskt underhåll	632 917	524 508
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	896 283	773 799
Uppvärmningskostnad	1 811 989	1 824 044
Rengöring ventilation, brandskydd	0	11 875
Vatten- och avloppsavgifter	417 783	429 057
Elavgifter	478 139	477 949
Renhållning	209 636	226 970
Snöröjning/sandning	39 345	32 750
Förbrukningsinventarier/materiel	13 884	15 167
Fastighetsförsäkringar	115 228	104 747
Kabel-TV	164 516	163 011
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	350 832	338 712
Summa	6 007 893	5 431 876

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lön vicevärdar	276 000	324 000
Arvoden till styrelsen	175 600	148 900
Sociala avgifter enligt lag och avtal	91 828	103 285
Summa	543 428	576 185

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	51 478 087	51 478 087
Utgående anskaffningsvärde	51 478 087	51 478 087
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 929 056	-27 604 412
Årets avskrivning	-1 324 644	-1 324 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 253 700	-28 929 056
Mark	1 003 800	1 003 800
Summa bokfört värde	22 228 187	23 552 831
Taxeringsvärde byggnader	120 235 000	101 273 000
Taxeringsvärde mark	50 728 000	43 382 000
	170 963 000	144 655 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	167 000 000	141 000 000
Lokaler	3 963 000	3 655 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	31 365 900	31 365 900
	31 365 900	31 365 900

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nordea Bostadobligationsfond (marknadsvärde 9 434 119 kr)	9 431 308	7 000 060
Summa	9 431 308	7 000 060

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	7 499	14 068
Nordea företagskonto	1 914 911	1 863 117
Nordea sparkonto företag	1 000 001	1 000 001
Summa	2 922 411	2 877 186

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amörtering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,850%	140 000	6 335 000	2020-02-19
Nordea Hypotek AB	1,120%	140 000	6 335 000	2020-03-10
Nordea Hypotek AB	1,090%	140 000	6 063 750	2022-01-19
Nordea Hypotek AB	1,160%	50 000	4 882 000	2022-02-16
Nordea Hypotek AB	1,000%	100 000	4 278 456	2022-08-17
Summa fastighetslån		570 000	27 894 206	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-570 000

Summa långfristig del

27 324 206

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 044 206 kr.

Not 10 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	17 180	13 400
Sociala avgifter	10 391	7 845
Summa	27 571	21 245

Skogås 2020-04-18

Anette Almqvist
Ordförande

Gunilla Berglund

Lena Flisager

Kjell Hagedal

Rolf Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2, org.nr 712800-0192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

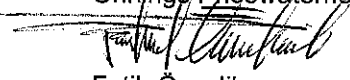
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 11 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor