

Brf Hammarsmeden
Org nr 785000-3323

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 Hammarsmeden 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 68:13 och 68:15, bebyggdes 1972. Föreningen registrerades 1969-02-03 och den ekonomiska planen registrerades 1970. Fastigheten är belägen på Hillmangatan 15 A-F och Hillmanskroken 3 A-E, 5 A-B samt 7 i Gävle. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 126 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 88 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

27 st 1 rum och kök,
72 st 2 rum och kök,
27 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 7 959 m²

Total lokalyta: 264 m²

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den yttre fastighetsskötseln har utförts av Samhall och lokalvården har utförts av Asplunds Transport & Allservice AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusrapport för fastigheterna (grunden till en långsiktig underhållsplan). Rapporten beskriver statusen för föreningens fastigheter och vilka underhållsåtgärder som behöver göras under de kommande åren, både kortsiktiga- och långsiktiga åtgärder.

Utförda underhållsåtgärder	År
Rensning av frånluftskanaler	2019
Renovering tvättstugan på Hillmanskroken 3	2019
Utbyte värmestyrning i undercentraler	2018
Energideklaration	2017
Installation av bokningssystem till tvättstugorna	2017
Installation av passersystem med porttelefoni	2017
OVK-besiktning	2016
Renovering tvättstuga	2016
Utbyte belysning i allmänna utrymmen	2014
Målning av källargångar och cykelrum	2014
Ny belysning på gården	2013
Byte garageportar	2012
Byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus	2011
Ombyggnad ventilation	2009
Energiåtgärder för värmen	2007-2008
Nytt containerhus för sopor	2006
Nya inglasade balkonger	2002
Installation bredband	2001
Badrumsrenovering och stambyte	1999
Byte fönster	1995

Beskattnig

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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 133 000 kronor har periodiskt underhåll för 1 260 000 kr utförts. Det periodiska underhållet består av utgiften för renovering av tvättstugan på Hillmanskroken 3. Under året har även utförts rensning av frånluftskanaler.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 och vid räkenskapsårets slut 145.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Simon Starborg Magnus Kindström Zulma Chaviano Ann-Karin Jonsson Lena Birgersson	ledamot, ordförande ledamot, vice ordförande ledamot, sekreterare ledamot, vice sekreterare ledamot
Suppleant	Malin Söderberg	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Margareta Andersson Gunnel Antesjö

Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-01-24.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	5 304	5 255	5 250	5 234	5 640
Resultat efter finansiella poster	tkr	-353	506	288	-598	540
Kassalikviditet	%	151	165	99	140	179
Soliditet	%	8	9	7	6	8
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	594	594	594	594	594
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	102	108	114	112	109
Elkostnad per kvm totalyta	kr	49	48	47	51	49
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	34	34	32	40	29
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 739	2 811	2 883	3 011	3 103
Genomsnittlig skuldränta	%	1,64	1,84	2,34	2,79	3,37

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>	<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	947 300	1 250	970 297	97 038	505 597	2 521 482
Avsättning till fond för yttre underhåll			460 000	-460 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Omföring av föregående års resultat				505 597	-505 597	
Årets resultat					<u>-352 772</u>	
Belopp vid årets utgång	947 300	1 250	1 430 297	142 635	-352 772	2 168 710

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	142 635
Årets resultat	<u>-352 772</u>
	kronor -210 137

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	147 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig reservering	313 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>-812 000</u>
Balanseras i ny räkning	141 863
	kronor -210 137

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 304 500	5 255 286
Summa rörelseintäkter		5 304 500	5 255 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 892 883	-2 877 637
Övriga externa kostnader		-418 997	-404 978
Personalkostnader	4	-104 492	-104 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 041	-932 000
Summa rörelsekostnader		-5 282 413	-4 318 907
Rörelseresultat		22 087	936 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 859	-430 850
Summa finansiella poster		-374 859	-430 782
Resultat efter finansiella poster		-352 772	505 597
Årets resultat		-352 772	505 597

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 218 912	24 084 953
Summa materiella anläggningstillgångar		23 218 912	24 084 953
Summa anläggningstillgångar		23 218 912	24 084 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 424	7 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 785	79 130
Summa kortfristiga fordringar		160 209	86 776
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 418 733	2 375 139
Summa kassa och bank		2 418 733	2 375 139
Summa omsättningstillgångar		2 578 942	2 461 915
Summa tillgångar		25 797 854	26 546 868
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		947 300	947 300
Upplåtelseavgifter		1 250	1 250
Fond för yttre underhåll		1 430 297	970 297
Summa bundet eget kapital		2 378 847	1 918 847
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		142 635	97 038
Årets resultat		-352 772	505 597
Summa fritt eget kapital		-210 137	602 635
Summa eget kapital		2 168 710	2 521 482
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 920 074	22 530 259
Summa långfristiga skulder		21 920 074	22 530 259
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	602 472	587 412
Leverantörsskulder		398 919	220 141
Skatteskulder		27 920	6 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		679 759	681 488
Summa kortfristiga skulder		1 709 070	1 495 127
Summa eget kapital och skulder		25 797 854	26 546 868

Kassaflödesanalys	2019	2018
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-352 772	505 597
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	866 041	932 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	513 269	1 437 597
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-73 433	60 141
Förändring av kortfristiga skulder	213 944	-604 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	653 780	892 905
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga skulder	-610 185	-587 418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-610 185	-587 418
Årets kassaflöde	43 595	305 487
Likvida medel vid årets början	2 375 139	2 069 652
Likvida medel vid årets slut	2 418 734	2 375 139

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	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	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 7 250 292 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 (8223 kvm).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	4 729 896	4 729 896
Hyror lokaler	0	1 200
Hyror garage	105 600	104 400
Hyror parkeringar	122 600	121 715
Gemensamhetsel	310 809	267 789
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, kravavgifter	31 037	30 286
Övriga intäkter	4 558	0
Summa	5 304 500	5 255 286

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	133 312	145 054
Periodiskt underhåll	1 260 305	303 000
Fastighetskötsel/städning entreprenad	241 139	229 058
Uppvärmningskostnad	842 318	885 213
Rengöring ventilation, brandskydd	90 138	0
Vatten- och avloppsavgifter	275 543	275 513
Elavgifter	404 111	395 816
Renhållning	165 008	160 459
Snöröjning	156 975	186 489
Förbrukningsinventarier/materiel	4 681	10 264
Fastighetsförsäkringar	73 194	71 064
TV, bredband, telefoni	94 710	93 198
Fastighetskatt, fastighetsavgift	151 450	122 510
Summa	3 892 884	2 877 638

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	80 000	80 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 492	24 292
Summa	104 492	104 292

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	35 530 856	35 530 856
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	970 657	970 657
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	36 501 513	36 501 513
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 539 839	-12 607 839
Årets avskrivning	-866 041	-932 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 405 880	-13 539 839
Mark	1 123 279	1 123 279
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	23 218 912	24 084 953
Taxeringsvärde byggnader	39 366 000	31 365 000
Taxeringsvärde mark	9 519 000	8 046 000
	<hr/>	<hr/>
	48 885 000	39 411 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	48 200 000	38 800 000
Lokaler	685 000	611 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	31 185 200	31 185 200
	<hr/>	<hr/>
	31 185 200	31 185 200

Not 7 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa (förvaltas av Leif Asplund)	2 613	2 613
Nordea	2 416 120	2 372 526
	<hr/>	<hr/>
Summa	2 418 733	2 375 139

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,20%	100 000	2 505 352	2020-03-01
Stadshypotek	1,80%	32 000	2 763 246	2020-03-30
Stadshypotek	1,25%	10 448	465 016	2020-06-01
Stadshypotek	1,92%	28 000	1 057 000	2020-06-30
Stadshypotek	1,66%	50 000	2 062 500	2021-03-01
Nordea	1,85%	85 000	469 800	2021-04-21
Nordea	1,65%	30 000	2 497 320	2022-11-16
Stadshypotek	1,44%	15 004	997 973	2023-03-01
Stadshypotek	1,54%	60 000	2 897 596	2023-04-30
Stadsypotek	1,62%	26 052	1 142 340	2023-09-30
Nordea	0,91%	100 000	2 129 215	2024-09-18
Nordea	1,15%	52 800	2 376 500	2024-11-20
Stadshypotek	2,78%	13 168	1 158 688	2025-10-30
Summa fastighetslån		602 472	22 522 546	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

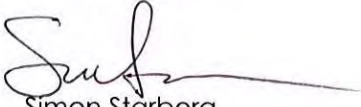
-602 472

Summa långfristig del

21 920 074

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 19 510 186 kronor.

Gävle 2020-05-25

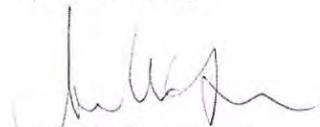

Simon Starborg

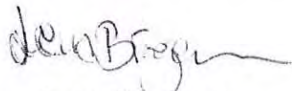


Magnus Kindström



Zulma Chaviano


Anna-Karin Jonsson


Lena Birgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden, org.nr 785000-3323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden 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 Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor