

Brf Metallen

Org nr 789200-0311

Årsredovisning 2019

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 Metallen 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 till nyttjande 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, Metallen 2, bebyggdes 1963. Föreningen registrerades 1962-04-10 och den ekonomiska planen registrerades 1965-04-23. Fastigheten är belägen på Kyrkbergsvägen 20 A-F och Harmonigatan 34-40 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 119 lägenheter och en lokal. På fastigheten finns även 100 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

35 stycken	1 rum och kokskåp
24 stycken	2 rum och kök
52 stycken	3 rum och kök
6 stycken	4 rum och kök
2 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 751 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 träningslokal, solarium och övernattningsrum som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen, fastighetskötsel samt trappstädning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

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

Utförda underhållsåtgärder	År
Ventilationsombyggnad	2019-2020
Utökning av parkeringsplatser och lekplats	2016-2017
Ombyggnad av elsystemet samt byte till ledbelysning i allmänna utrymmen	2015-2016
Byte av takkrön, fasadplåtar och balkongfronter	2015
Spolning och injustering av värmesystemet	2011
Asfaltering	2011
Byte av lägenhetsdörrar	2007
Byte av fönster	2005
Ombyggnad av ventilation	2004
Installation av bredband	2002
Totalt stambyte och badrumsrenovering	2001

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

Föreningen har utfört löpande underhåll för 402 758 kronor (varav ca 153 000 kr avser försäkringsskador) och periodiskt underhåll för 480 455 kronor. Det periodiska underhållet består till största del av den kostnadsförda delen av ventilationsombyggnaden. Ventilationsombyggnaden påbörjades under 2019 och beräknas bli klart under 2020. 80 % av projektet kommer att aktiveras och skrivas av under 30 år, resterande del kostnadsförs direkt på året. Projektet är beräknat att ska kosta ca 2 650 000 kronor och har finansierats genom upplåning och en höjning av årsavgifterna med 4 % från 2019-04-01. Under 2019 blev den totala kostnaden för projektet ca 2 040 000 kronor.

Föreningen hade två lån vars bindningstid löpte ut 2019. Ena lånet med omsättning 2019-02-20 bands på 5 år och med en ränta på 1,34 %, tidigare ränta 1,40 %. Det andra lånet med omsättning 2019-05-22 bands på 4 år med en ränta på 1,25 %, tidigare ränta 2,00 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har ett lån vars bindningstid löper ut 2020-06-30. Projektet med ventilationsombyggnaden kommer att färdigställas.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett 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. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 140 stycken och vid årets slut var det 141 stycken medlemmar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marcus Olsson Erika Othzén Mikael Chruzander Petra Gunn Anna Öhman	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Barbro Oskarsson Henrik Forssen	
Revisorer	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2019-05-22.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	4 814	4 560	4 517	4 503	4 423
Resultat efter finansiella poster	tkr	-52	-421	75	116	-1 708
Kassalikviditet	%	131	65	87	85	177
Soliditet	%	1	2	4	4	3
Årsavgift bostäder per kvm	kr	665	645	645	645	635
Värmekostnad per kvm totyta	kr	122	124	121	129	125
Vattenkostnad per kvm totyta	kr	54	55	54	53	55
Elkostnad per kvm totyta	kr	21	21	21	23	22
Fastighetslån per kvm	kr	2 433	2 085	2 177	2 265	2 336
Genomsnittlig skuldränta	%	1,5	1,6	1,6	2,0	3,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	906 728	428 684	-631 329	-420 787	283 296
Avsättning till fond för yttre underhåll		384 000	-384 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-384 000	384 000		
Omföring av föregående års resultat			-420 787	420 787	
Årets resultat				-51 900	-51 900
Belopp vid årets utgång	906 728	428 684	-1 052 116	-51 900	231 396

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-1 052 116
Årets resultat	-51 900
	<hr/>
kronor	-1 104 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	126 192
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	123 808
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-300 000
Balanseras i ny räkning	-1 054 016
	<hr/>
kronor	-1 104 016

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 813 785	4 559 815
Övriga rörelseintäkter		85 492	0
Summa rörelseintäkter		4 899 277	4 559 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 560 502	-3 592 659
Övriga externa kostnader		-335 294	-335 630
Personalkostnader	4	-130 352	-130 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693 973	-693 973
Summa rörelsekostnader		-4 720 121	-4 752 888
Rörelseresultat		179 156	-193 073
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 107	-227 714
Summa finansiella poster		-231 056	-227 714
Resultat efter finansiella poster		-51 900	-420 787
Årets resultat		-51 900	-420 787

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	13 639 921	14 333 894
Pågående arbete	7	1 631 719	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 271 640	14 333 894
Summa anläggningstillgångar		15 271 640	14 333 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 352	209 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 317	270 269
Summa kortfristiga fordringar		305 669	479 325
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 463 564	661 824
Summa kassa och bank		2 463 564	661 824
Summa omsättningstillgångar		2 769 233	1 141 149
Summa tillgångar		18 040 873	15 475 043
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		906 728	906 728
Fond för yttre underhåll		428 684	428 685
Summa bundet eget kapital		1 335 412	1 335 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 052 116	-631 329
Årets resultat		-51 900	-420 787
Summa fritt eget kapital		-1 104 016	-1 052 116
Summa eget kapital		231 396	283 297
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 691 013	13 447 517
Summa långfristiga skulder		15 691 013	13 447 517
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	731 504	631 504
Leverantörsskulder		721 676	386 403
Skatteskulder		19 555	3 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		645 729	722 767
Summa kortfristiga skulder		2 118 464	1 744 229
Summa eget kapital och skulder		18 040 873	15 475 043

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-51 900	-420 787
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	693 973	693 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	642 073	273 186
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	173 656	-192 440
Förändring av leverantörsskulder	335 272	54 924
Förändring av kortfristiga skulder	-61 038	92 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 089 963	228 116
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 631 719	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 631 719	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristig skuld	2 343 496	-620 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 343 496	-620 704
Årets kassaflöde	1 801 740	-392 588
Likvida medel vid årets början	661 824	1 054 411
Likvida medel vid årets slut	2 463 564	661 823

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	10-40 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.

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	4 487 841	4 357 260
Hyror parkeringar	138 120	141 391
Bredband	142 800	35 700
Övriga intäkter (gäst lgh, andrahandsuthyr)	18 213	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 811	25 464
Summa	4 813 785	4 559 815

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	402 758	328 069
Periodiskt underhåll	480 455	682 886
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	499 757	487 226
Uppvärmningskostnad	825 656	835 117
Vatten- och avloppsavgifter	361 846	373 048
Elavgifter	142 553	143 538
Renhållning	176 199	164 303
Snöröjning	253 489	258 737
Förbrukningsinventarier/materiel	7 491	40 631
Fastighetsförsäkringar	63 045	61 206
TV, bredband och telefoni	220 613	111 698
Fastighetsskatt	126 640	106 200
Summa	3 560 502	3 592 659

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	100 000	100 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 352	30 626
Summa	130 352	130 626

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	26 074 086	26 074 086
Utgående anskaffningsvärde	26 074 086	26 074 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 083 192	-11 389 219
Årets avskrivning	-693 973	-693 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 777 165	-12 083 192
Mark	343 000	343 000
Summa bokfört värde	13 639 921	14 333 894
Taxeringsvärde byggnader	32 024 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	10 040 000	7 400 000
	42 064 000	35 400 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	42 000 000	35 400 000
Lokaler	64 000	0

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	17 085 600	17 085 600
	17 085 600	17 085 600

Not 7 Pågående arbete

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Under året nedlagda kostnader, ventilationsombyggnad	2 039 649	0
Under året genomförda omfördelningar (kostnadsförd del av ventilationsombyggnad)	-407 930	0
Under året genomförda omfördelningar (aktiveras)	0	0
Utgående nedlagda kostnader	1 631 719	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea	2 463 564	661 824
Summa	2 463 564	661 824

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,75%	150 000	582 100	2022-11-16
Nordea Hypotek AB	1,34%	100 000	2 075 000	2024-02-21
Nordea Hypotek AB	1,25%	47 500	1 933 250	2023-05-17
Stadshypotek AB	1,42%	60 000	2 068 200	2022-09-30
Stadshypotek AB	1,40%	24 004	2 038 967	2021-07-30
Stadshypotek AB	1,66%	100 000	3 350 000	2020-06-30
Nordea Hypotek AB	1,80%	150 000	1 400 000	2021-11-17
Stadshypotek AB	1,20%	100 000	2 975 000	2024-06-30
Summa fastighetslån		731 504	16 422 517	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-731 504
15 691 013

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

12 764 997

Sundsvall 2020-05-12



Marcus Olsson
Ordförande



Mikael Chruzander



Anna Öhman



Petra Gunn



Erika Othzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Metallen, org.nr 789200-0311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Metallen 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 Metallen 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 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:

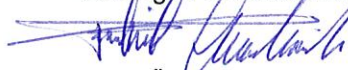
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 19 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor