

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Baronessan

2019

Brf Baronessan
Org nr 769622-2350

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen för Brf Baronessan får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gulsippan 5 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 490 m². Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser varav 27 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, fastighetsstäd samt rullstols- och barnvagnsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångtytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, miljöbodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar. Bildandet av gemensamhetsanläggning sker genom Lantmäteriets försorg, detta arbete har inte kunnat slutföras under 2019.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med stadgarna beräknad till ett årligt belopp motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 736 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.



Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnad färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggår 2016. Värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2032 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 2022 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens tre lån sattes om 2019-01-28, tidigare 3-årigt lån förföll och bands på 5-år för att säkerställa låg ränta över längre tid.

Kameraövervakning har kompletterats i garage för att ytterligare öka säkerheten.

Skrapgaller har installerats utanför entréerna.

Gemensamt bostadsrättstillägg har tecknats from 1/12.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 48 (50).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 2019-05-08 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Kahlin	Ledamot	2020
Camilla Haglund	Ledamot	2021
Signild Håkansson	Ledamot	2021
Roger Almerfors	Suppleant	2020
Magnus Westerborn	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 9 (9) protokollförda sammanträden, inkl ett konstituerande möte efter årsstämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (46 500 kr) i arvode till styrelsen.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Ordinarie
Huvudansvarig AnnChristin Eriksson	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Suppleant
---------------------------------	-----------

Valberedning

Viktor Westberg

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juli 2018.



FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	2 155 756	2 155 111	2 155 592
Resultat efter finansiella poster	kr	210 115	202 585	355 273
Soliditet	%	73	72	71
Likviditet	%	33	40	61
Årsavgift exkl TP och VV per kvm bostadsrätt	kr	700	700	700
Låneskuld per totala kvm	kr	10 261	10 622	10 984
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	55	63	54
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	45 849 000	21 851 000	130 725	556 378	202 585
Reservering till yttre fond			113 000	-113 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				202 585	-202 585
Årets resultat					210 115
Belopp vid årets utgång	45 849 000	21 851 000	243 725	645 964	210 115

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	645 964
Årets resultat	210 115
	<u>856 079</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	140 500
I ny räkning balanseras	715 579
	<u>856 079</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	210 115
Dispositioner	-140 500
Årets resultat efter dispositioner	<u>69 615</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	384 225
---	---------

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 155 756	2 155 111
Summa rörelseintäkter		2 155 756	2 155 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-783 527	-824 540
Övriga externa kostnader	5	-70 646	-81 050
Personalkostnader	6	-57 731	-58 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-673 323	-666 532
Summa rörelsekostnader		-1 585 227	-1 630 736
Rörelseresultat		570 529	524 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	450	638
Räntekostnader		-360 864	-322 428
Summa finansiella poster		-360 414	-321 790
Resultat efter finansiella poster		210 115	202 585
Årets resultat		210 115	202 585
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		210 115	202 585
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-140 500	-113 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		69 615	89 585

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

94 109 806

94 756 355

Inventarier, verktyg och installationer

9

191 232

179 850

Summa materiella anläggningstillgångar

94 301 038

94 936 205

Summa anläggningstillgångar

94 301 038

94 936 205

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra fordringar

0

20 760

Övriga fordringar

10

386 951

484 815

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 511

35 265

Summa kortfristiga fordringar

418 462

540 840

Summa omsättningstillgångar

418 462

540 840

Summa tillgångar

94 719 500

95 477 045

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		67 700 000	67 700 000
Fond för yttre underhåll		243 725	130 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>67 943 725</u>	<u>67 830 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		645 964	556 379
Årets resultat		210 115	202 585
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>856 079</u>	<u>758 964</u>
Summa eget kapital		68 799 804	68 589 689
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	24 650 000	25 550 000
Summa långfristiga skulder		24 650 000	25 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Leverantörsskulder		32 682	83 924
Skatteskulder	13	2 606	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 408	353 432
Summa kortfristiga skulder		1 269 696	1 337 356
Summa eget kapital och skulder		94 719 500	95 477 045

bo

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2136)
Skalskydd	10 år (t.o.m. 2027)
Komplettering skalskydd	9 år (t.o.m. 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld per bokslutsdagen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny garageport kommer att installeras i början av 2020.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2020.



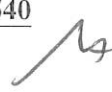
Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 741 848	1 741 848
Hyror bilplatser	288 000	288 000
Vattenavgifter	34 558	40 750
Övriga hyresintäkter	750	0
Telefoni, bredband, TV	89 760	89 760
Övriga intäkter	0	9 153
Återförda reserveringar (efterdebitering garage -18)	1 260	0
Brutto	2 156 176	2 169 511
Hyresförluster vakanser bilplatser	-420	-14 400
Summa nettoomsättning	<u>2 155 756</u>	<u>2 155 111</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	100 766	133 182
Reparationer, löpande underhåll	135 609	119 097
Elavgifter	101 593	91 819
Uppvärmning	135 732	158 085
Vatten och avlopp	43 604	46 336
Renhållning	59 037	60 080
Försäkringar	14 674	13 615
Avgift till gemensamhetsanläggning	82 758	96 215
IT-kommunikation & TV	88 560	88 560
Övriga fastighetskostnader	2 813	1 161
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 380	16 390
Summa driftskostnader	<u>783 526</u>	<u>824 540</u>



Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kontorsmaterial	36	97
Porto	180	180
Revision	11 600	14 025
Föreningsmöten	7 010	8 407
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 745	45 000
Övriga förvaltningskostnader	1 604	7 186
Konsultarvoden	0	1 770
Övriga externa tjänster	4 471	4 385
Summa övriga externa kostnader	70 646	81 050

Not 6 Personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	46 500	45 500
Sociala kostnader	11 231	13 114
Summa arvoden, personalkostnader	57 731	58 614

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	434	638
Övriga ränteintäkter	15	0
Summa finansiella intäkter	449	638

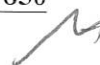
Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	77 585 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	77 585 889
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 793 645	-1 147 096
Årets avskrivningar	-646 549	-646 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 440 194	-1 793 645
Utgående planenligt värde	<u>75 145 695</u>	<u>75 792 244</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 964 111	18 964 111
Utgående planenligt värde	94 109 806	94 756 355
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>94 109 806</u>	<u>94 756 355</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	46 838 000	37 639 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	9 200 000
	<u>62 838 000</u>	<u>46 839 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	61 000 000	45 200 000
Lokaler (garage)	1 838 000	1 639 000
	<u>62 838 000</u>	<u>46 839 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	199 833	0
Årets anskaffningar/Omklassificering	38 156	199 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 989	199 833
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 983	0
Årets avskrivningar	-26 774	-19 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 757	-19 983
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>191 232</u>	<u>179 850</u>



Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	4 012	28 576
Upplupna vattenavgifter	12 360	16 416
Klientmedelskonto MBF	370 579	439 822
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>386 951</u>	<u>484 814</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	1,57	2024-02-21	7 875 000
Nordea hypotek	1,05	2021-01-29	8 975 000
Nordea hypotek	1,85	2021-02-17	9 050 000
Summa:			25 550 000
Avgår kortfristig del			-900 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 650 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			21 050 000

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	28 850 000	28 850 000
Summa ställda säkerheter	<u>28 850 000</u>	<u>28 850 000</u>


14

Not 13 Skatteskulder och övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skatteskulder	2 606	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 606</u>	<u>0</u>

Örebro 2020-03-07


Jan Kahlin
Ordförande


Camilla Haglund
Ledamot


Signild Håkansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-14.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baronessan, org.nr 769622-2350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baronessan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 Baronessan 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 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 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.

Västerås den 14 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor