

Brf Vallatorp

Org nr 716418-7200

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 Vallatorp 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, Pumpan 1 och Gurkan 1, bebyggdes 1985. Föreningen registrerades 1984-05-07 och den ekonomiska planen registrerades 1984-12-20. Fastigheten är belägen på Vallatorpsvägen 1-13, Täby. På fastigheten finns tolv byggnader innehållande 43 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, gemensamma tvättstugor och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiatorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare. Ventilation: Mekanisk med värmeåtervinning. Föreningen har en egen hemsida: www.brfvallatorp.se. Mail till styrelsen är: styrelsen@brfvallatorp.se.

Lägenhetsfördelning:

28 stycken	2 rum och kök
2 stycken	3 rum och kök
11 stycken	4 rum och kök
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 3 306 m²

Total lokalyta: 287 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

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 60 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.

Planerade åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder	År
Ny underhållsplan	2018
Färdigställt byte av tak på alla bostadshus och förråd	2018
Övre tvättstugan har fått ny maskinpark leasingavtal	2016
Målning av fönster	2014
Byte av tak och fasadbeklädnad på tvättstuga och sophus	2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2013
Reparation och målning av fönster och entréer	2009-2010
Byte av samtliga ventilationsaggregat	2008
Byte av varmvattenberedare	2006-2013
Installation av bredband	2006

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 med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll för totalt 448 068 kr och periodiskt underhåll för 585 434 kr.

Händelser under året:

- Vallatorp Salladsbar har flyttat in i tomma affärslokaler
- Matavfallsinsamlingen finns nu i ena soprummet
- Föreningen har genomfört två städdagar

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-03-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Magnus Pärneteg	Ordförande
	Magnus Östergren	Vice ordförande
	Katrina Forsén	Sekreterare
	Stina Jurell	Kassör
	Sofia Svanelund	Ledamot

Suppleant	Johan Andersson
	Lars Ljungrell

Valberedning	Tore Eklund (sammankallande)
	Brita Apelgren

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	2 643	2 504	2 563	2 553	2 445
Resultat efter finansiella poster	tkr	-205	-172	-1 649	410	-78
Kassalikviditet	%	109	119	240	228	165
Soliditet	%	3	3	4	11	10
Årsavgift bostäder per kvm boyta	kr	646	614	614	614	585
Elkostnad per kvm totalyta	kr	23	25	23	24	20
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	32	29	30	33	31
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	6 624	6 750	6 870	5 850	5 943
Genomsnittlig skuldränta	%	1,23	1,23	1,34	2,03	2,53

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Återförda <u>rep.fonder</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 069 000	167 729	601 463	-782 818	-171 558	883 816
Avsättning till fond för yttre underhåll		160 143		-160 143		
lansspråktagande av fond för yttre underhåll		-325 000		325 000		
Omföring av föregående års resultat				-171 558	171 558	
Årets resultat					-204 827	-204 827
Belopp vid årets utgång	1 069 000	2 872	601 463	-789 519	-204 827	678 989

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-789 520
Årets resultat	-204 827
	<hr/>
kronor	-994 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	195 500
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-195 500
Balanseras i ny räkning	-994 347
	<hr/>
kronor	-994 347

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	2 643 195	2 504 036
Övriga rörelseintäkter		4 719	7 904
Summa rörelseintäkter		2 647 914	2 511 940
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 730 171	-1 542 164
Övriga externa kostnader		-127 170	-147 294
Personalkostnader	4	-131 620	-156 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 030	-525 413
Summa rörelsekostnader		-2 541 991	-2 371 857
Rörelseresultat		105 923	140 083
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 750	-311 642
Summa finansiella poster		-310 750	-311 642
Resultat efter finansiella poster		-204 827	-171 559
Årets resultat		-204 827	-171 559

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 961 547	24 507 773
Maskiner och inventarier	7	5	6 809
Summa materiella anläggningstillgångar		23 961 552	24 514 582
Summa anläggningstillgångar		23 961 552	24 514 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 535	10 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 327	114 971
Summa kortfristiga fordringar		151 862	125 506
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	8	925 618	1 065 972
Summa kassa och bank		925 618	1 065 972
Summa omsättningstillgångar		1 077 480	1 191 478
Summa tillgångar		25 039 032	25 706 060

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		2 872	167 729
Summa bundet eget kapital		1 673 335	1 838 192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-789 520	-782 818
Årets förlust		-204 827	-171 559
Summa fritt eget kapital		-994 347	-954 377
Summa eget kapital		678 988	883 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	23 349 431	23 817 931
Summa långfristiga skulder		23 349 431	23 817 931
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	451 000	433 500
Leverantörsskulder		106 334	154 780
Skatteskulder		5 346	1 896
Övriga skulder	10	175 517	150 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 416	264 115
Summa kortfristiga skulder		1 010 613	1 004 314
Summa eget kapital och skulder		25 039 032	25 706 060

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-204 827	-171 559
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	553 030	525 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	348 203	353 854
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 356	-10 936
Förändring av leverantörsskulder	-48 446	-148 072
Förändring av kortfristiga skulder	37 245	-14 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	310 646	179 958
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-364 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-364 106
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-451 000	-433 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-451 000	-433 500
Årets kassaflöde	-140 354	-617 648
Likvida medel vid årets början	1 065 972	1 683 620
Likvida medel vid årets slut	925 618	1 065 972

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tak	40 år
Tillkommande utgifter	10-30 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 20 868 035 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	2 136 007	2 030 928
Hyror lokaler	349 410	309 767
Hyror parkeringar	78 600	76 650
TV, bredband, telefoni	77 550	77 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 628	9 291
Summa	2 643 195	2 504 036

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	448 068	184 169
Periodiskt underhåll	585 434	766 148
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	18 333	17 653
Vatten- och avloppsavgifter	115 396	104 138
Elavgifter	83 298	90 818
Renhållning	98 745	95 748
Snöröjning	129 395	55 276
Förbrukningsinventarier/materiel	12 408	14 890
Fastighetsförsäkringar	33 007	27 507
Tv, bredband, telefoni	125 336	108 517
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	80 751	77 301
Summa	1 730 171	1 542 165

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	100 000	120 008
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 620	36 978
Summa	131 620	156 986

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	28 922 356	26 713 000
Årets anskaffningar	0	2 209 356
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	28 922 356	28 922 356
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 544 783	-7 026 174
Årets avskrivning	-546 226	-518 609
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 091 009	-7 544 783
Mark	3 130 200	3 130 200
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	23 961 547	24 507 773
Taxeringsvärde byggnader	35 474 000	31 505 000
Taxeringsvärde mark	29 680 000	21 876 000
	<hr/>	<hr/>
	65 154 000	53 381 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	63 000 000	51 400 000
Lokaler	2 154 000	1 981 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	27 834 000	27 834 000
	<hr/>	<hr/>
	27 834 000	27 834 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	50 914	50 914
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	50 914	50 914
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 105	-37 301
Årets avskrivningar	-6 804	-6 804
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 909	-44 105
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	5	6 809

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	920 618	1 060 972
Summa	925 618	1 065 972

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	2,03%	25 000	143 750	3-mån
Nordea Hypotek AB	1,30%	100 000	9 550 000	2020-03-18
Nordea Hypotek AB	1,20%	50 000	1 900 000	2020-09-16
Nordea Hypotek AB	1,30%	138 500	5 124 500	2021-10-15
Nordea Hypotek AB	0,99%	87 500	5 182 181	2020-03-16
Nordea Hypotek AB	1,05%	50 000	1 900 000	2022-10-03
Summa fastighetslån		451 000	23 800 431	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-433 500
23 366 931

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 545 431 kr.

W

Not 10 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	29 996	30 000
Sociala avgifter	31 420	31 422
Deponerade hyror	94 225	68 725
Fond för lägenhetsunderhåll	19 876	19 876
Summa	175 517	150 023

Täby 2020-02-25


Magnus Pärneteg


Magnus Östergren



Katarina Forsén


Stina Jurell


Sofia Svaneland

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallatorp, org.nr 716418-7200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallatorp för år 2019.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallatorp 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 6 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor