



Årsredovisning 2019

Brf Sailor

Org. 769623-8166

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Föreningens brevlåda, Publikvägen 25, 134 39 Gustavsberg

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:395 i Värmdö kommun förvärvades 2013-02-20.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Publikvägen 25, 27 och 29. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 756 kvm, som utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 40 parkeringsplatser varav 20 med motorvärmare. Enligt stämmobeslut 2018 är alla lägenheter garanterade en parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlings Installationsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-02-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-12. Styrelsen har sitt säte i Värmdö kommun.

Föreningen är momsregistrerad avseende individuell mätning av varmvattenförbrukning.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 60 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Vid andrahandsupplåtelse debiteras medlemmen en avgift på 10 % av prisbasbeloppet, f n 4 730kr/ år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Lagerström	ledamot/ordf.
Ingvar Jansson	ledamot
Åke Borg	ledamot
Anders Bäckman	ledamot
Monika Hellberg	ledamot

Till **revisor** har Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet, som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

AL
L. B.
AM
017.
H
H

Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen genomfört en rad förändringar som kommer gynna bostadsrättsföreningens ekonomi på kort och lång sikt. Kostnaderna för detta belastar 2019 års resultat. Några av dessa förändringar är:

- All gemensam belysning (trapphus, fasader, stolpar på gården/parkeringen) har bytts till LED- belysning, som är kostnadseffektivare både avseende strömförbrukning och livslängd. En konsekvens av detta är förutom lägre elförbrukning också att vi får en lägre förvaltningskostnad eftersom LED-belysningens lampor har en betydligt längre livslängd.
- Wasa el har under hösten mätt belastningen på fastigheternas tre huvudsäkringar och konstaterat att två av dessa var överdimensionerade. Därefter har säkringarnas storlek anpassats efter föreningens verkliga behov. Vi räknar framöver med en besparing på ca 10tkr/år på denna förändring.
- Avtalet med Berendsen, vår entrémattsleverantör, har omförhandlats. Föreningen har nu en ny sk miljömatta, som fungerar på samma sätt, men till ett betydligt lägre pris.

Föreningens bokföringsmässiga resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, så är det ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten samt amorteringar på föreningens lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna med 14% från och med 2020-01-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Rengöring av ventilationssystem med efterföljande OVK
Montering av väggfasta stolar till trapphusentréer samt hyllor i värmecentral.
Nya anslagstavlor till entréer

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, till detta samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större underhållsarbeten planerade inom de närmaste fem till tio åren.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Installation av laddstationer för elbilar & plug in hybrid	2020	161 (inkl statligt bidrag för 20 platser)

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 631 000	49 994 000	275 600	-866 255	-13 210	77 021 135
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			68 900	-68 900		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-13 210	13 210	
Årets resultat					-15 442	-15 442
Belopp vid årets utgång	27 631 000	49 994 000	344 500	-948 365	-15 442	77 005 693

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 198	2 197	2 200	2 194	2 195
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-15	-13	19	-345	-121
Soliditet, %*	75,9	75,7	75,2	74,6	74,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	718	718	718	718	718
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 778	8 867	8 977	9 248	9 423
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 026	10 026	10 026	10 026	10 026
Genomsnittlig skuldränta, % ***	1,00	1,45	1,91	2,34	2,71
Fastighetens belåningsgrad, % ****	24,1	24,2	24,3	24,9	25,2

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-948 365
Årets resultat	-15 442
	<hr/>
	-963 807
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	68 900
	-76 184
I ny räkning överföres	-956 523
	<hr/>
	-963 807

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

AL
L B
4/21
1/2
y

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 197 944	2 196 685
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 197 944	2 196 685
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 113 490	-1 017 844
Övriga externa kostnader	4	-108 477	-89 707
Personalkostnader	5	-64 095	-60 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-684 309	-684 309
Summa rörelsens kostnader		-1 970 371	-1 852 286
Rörelseresultat		227 573	344 399
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-243 015	-357 609
Summa finansiella poster		-243 015	-357 609
Resultat efter finansiella poster		-15 442	-13 210
Årets resultat		-15 442	-13 210

14
L B.
dix
12.
W

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	100 499 146	101 183 455
Summa materiella anläggningstillgångar		100 499 146	101 183 455
Summa anläggningstillgångar		100 499 146	101 183 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		390	0
Övriga fordringar		95	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 937	98 964
Summa kortfristiga fordringar		105 422	99 059
Kassa och bank		890 127	489 841
Summa omsättningstillgångar		995 549	588 900
SUMMA TILLGÅNGAR		101 494 695	101 772 355

AL
L. B.
M
28
A
u

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 625 000	77 625 000
Yttre fond		344 500	275 600
Summa bundet eget kapital		77 969 500	77 900 600
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-948 365	-866 255
Årets resultat		-15 442	-13 210
Summa fritt eget kapital		-963 807	-879 465
Summa eget kapital		77 005 693	77 021 135
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		23 947 100	24 191 800
Summa långfristiga skulder		23 947 100	24 191 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	244 700	244 700
Leverantörsskulder		24 493	51 127
Övriga skulder		0	2 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	272 709	261 090
Summa kortfristiga skulder		541 902	559 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 494 695	101 772 355

AL
L B.
CHH



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 573	344 399
Avskrivningar	684 309	684 309
Erlagd ränta	-243 015	-357 609
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	668 867	671 099
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-390	55
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 973	740
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-26 634	58 662
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	9 116	-352 148
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	644 986	378 408
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-1 225
Amortering lån	-244 700	-302 200
Förändring av likvida medel från finansieringsverksamheten	-244 700	-303 425
Förändring av likvida medel	400 286	74 983
Likvida medel vid årets början	489 841	414 858
Likvida medel vid årets slut	890 127	489 841

AL
L. S.
CASH
1/2

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre ekonomiska företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventutella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 120 år

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inprisåtagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 977 984	1 977 983
	Hyresintäkter p-plats	150 100	149 988
	VA bostäder	59 239	62 469
	Andrahandsavgifter	9 300	4 550
	Övriga intäkter	1 321	1 694
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 197 944	2 196 684
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	28 521	24 083
	Yttre skötsel	89 598	89 986
	Reparation och underhåll	142 072	67 011
	Fastighetsel	147 738	133 780
	Fjärrvärme	162 370	206 752
	Vatten	160 903	161 477
	Sophämtning	80 556	81 568
	Fastighetsförsäkring	19 882	18 401
	Städ & entrémattor	57 015	63 709
	Gemensamhetsanläggningar	96 345	50 040
	Snöröjning	55 227	70 196
	Övriga driftkostnader	73 263	50 841
	Summa driftkostnader	1 113 490	1 017 844

AL
L. B.
CH
H.
M
W

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	78 594	67 002
	Bankkostnader	3 729	3 744
	IT-tjänster	621	483
	Revision	15 000	15 000
	Övriga externa kostnader	10 533	3 478
	Summa övriga externa kostnader	108 477	89 707

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	50 500	50 000
	Sociala avgifter	13 595	10 426
	Summa personalkostnader	64 095	60 426

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	104 605 000	104 605 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 605 000	104 605 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 421 545	-2 737 236
	Årets avskrivningar	-684 309	-684 309
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 105 854	-3 421 545
	Utgående redovisat värde	100 499 146	101 183 455
	Redovisat värde byggnader	78 340 998	79 025 307
	Redovisat värde mark	22 158 148	22 158 148
	Summa redovisat värde	100 499 146	101 183 455
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	50 000 000 39 000 000	42 800 000 34 000 000

AL
L. B.
2019
10.
A
y

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	13 957	12 904
	Farstdal samfällighetsförening	37 105	37 105
	Förutbetald kostnad ek förv	17 129	16 711
	Upplupen intäkt vatten	28 697	24 310
	Övriga förutbetalda kostnader	8 049	7 934
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 937	98 964

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	978 800	978 800
	Amortering efter 5 år	22 968 300	23 213 000
	Summa långfristiga skulder	23 947 100	24 191 800

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-11-11	1,05	4 900	6 670 600
Nordea	rörligt	0,689	230 000	4 080 000
Nordea	2021-12-15	1,15	4 900	6 470 600
Nordea	2022-12-21	0,91	4 900	6 970 600
Summa			244 700	24 191 800
Avgår kortfristig del				244 700
Summa långfristiga skulder				23 947 100

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna styrelsearvodet inkl soc avgifter	51 900	48 231
	Upplupna räntor fastighetslån	11 315	7 841
	Upplupna kostnader värme och el	38 031	38 343
	Övriga upplupna kostnader	18 135	12 306
	Förutbetalda årsavgifter	153 328	154 369
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 709	261 090

AL
L. B.
CHH
18.
M
H

NOTER


Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

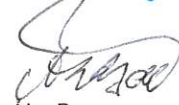
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset, Covid-19, följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Gustavsberg 2020- 04-30


Andreas Lagerström


Ingvar Jansson


Anders Bäckman


Åke Borg


Monika Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5- 2020.

Deloitte AB


Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sailor
organisationsnummer 769623-8166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sailor för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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.

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 Sailor för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Östersund den 5 maj 2020

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor