

Årsredovisning
för
BRF Totten i Åre

716414-5943

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Totten i Åre avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Totten i Åre, med säte i Åre Kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Totten 1:70 i Åre kommun. Taxeringsvärdet under 2019 var 81 373 000 kr, varav mark 26 000 000 kr och byggnader 55 373 000 kr. Fastigheten har adress Källvägen 13 till 18 och är bebyggd med fem hus, i varje hus finns 19 lägenheter. Totalt förvaltar föreningen alltså 95 lägenheter med en totalyta av 6 175 kvadratmeter. I byggnaderna finns två lokaler med en sammanlagd yta av cirka 82 kvadratmeter samt ett flertal extra förråd för uthyrning. På fastigheten finns också ett garage, gästparkering, utomhusparkering, lekplats och en boulebana. I byggnaderna finns cykel- och barnvagnsförråd, två tvättstugor, ett lägenhetsförråd till varje lägenhet, en vallabod, en matkällare samt ett gästrum som medlemmarna kan hyra.

Föreningen förvaltas av styrelsen som har uppdragit till AGO Servicebolaget i Åre AB att sköta den tekniska förvaltningen och Aspia AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som ger styrelsen och medlemmarna goda råd och information om boende i bostadsrätt.

Styrelsen

Från föregående stämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Andreas Bergström
Beatrice Carlsson
Per Lindberg
Malin Lönnholm Hedman
Rulle Malmqvist
Caroline Pettersson
Camilla Söderlund
Rolf Hagström (suppleant)
Even Jahren (suppleant)

Valberedning

Pyttan Brinck (avgick 2020-01-07)

Revisor

Revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Anette Bergendahl som huvudansvarig revisor.

Händelser under räkenskapsåret

Trapphusen och våningsplanen har renoverats under året. Alla väggar och dörrar till teknikutrymmen har målats i en ljus varmgrå kulör. Alla hiss- och trapphusdörrar samt dörrar till publika utrymmen har målats i en mörk varmgrå kulör. Alla innertak på våningsplanen har bytts och all belysning (inkl. styrning) i trapphusen och på våningsplanen har bytts. Utöver det har nödljus med batteridrift monteras på samtliga våningsplan.

Föreningen började under våren 2019 som första flerbostadshus i kommunen med matavfallsinsamling. Matavfallet töms varje vecka och körs med övrigt matavfall från kommunen till Ecopro i Verdal där det blir biogas. Det som återstår efter biogasproduktionen är biogödsel som återför näringsämnen till ny livsmedelsproduktion. Utifrån dagens avfallsmängd kan biogasanläggningen i Verdal leverera 30 GWh biogas som årligen ersätter 3 miljoner liter fossil diesel. Bussarna i Trondheim tankar biogas och snart går 50 % av all busstrafik i Trondheim på biogas.

Under året genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Den visade inga problem med ventilationen i lägenheterna men att det var för höga totala luftflöden. Dessa ska justeras ned och alla lägenheters till- och frånluftflöde måste därefter justeras. Utifrån Folkhälsomyndighetens rekommendationer till äldre och riskgrupper att begränsa nära kontakter bedömer styrelsen att det inte är försvarbart att i detta läge begära tillträde till alla lägenheter för att åtgärda detta. Styrelsen avvaktar Folkhälsomyndighetens rekommendationer i frågan.

Under året uppdaterade föreningen energideklarationerna. Resultatet visar att vi minskat energianvändningen med ca 22 % på tio år. För tio år sedan använde vi i jämförelse ca 145 kWh per kvm och år. Nu använder våra byggnader ca 112 kWh per kvm och år. Föreningen genomför kontinuerligt energieffektiviseringsåtgärder och under de senaste tio åren har vi bl.a. gjort följande:

- Kontrollerat injustering av värmesystem (görs årligen)
- Byte av motorvärmestyrning i kallgaraget till avresetidstyrda
- Byte av armaturer i kallgarage från skymningsstyrda lysrörsarmaturer till närvarostyrda LED-armaturer
- Byte av 23 st gatuarmaturer (styrda med ljusrelä) från 125 W kvicksilver till 35 W keramisk metallhalogen samt bortplockande av fyra kvicksilverarmaturer
- Utbyte av till- och frånluftsfläktar till nya fläktar med EC-motorer
- Byte av armaturer i trapphus från lysrörsarmaturer till LED-armaturer
- Byte av armaturer på våningsplan från lysrörsarmaturer LED-paneler
- Utbyte av hiss till ny med mjukstart samt närvarostyrd LED-belysning

Byggnaderna har energiklass D (utom Källvägen 13 som har energiklass E eftersom den förser motorvärmare, ladduttag och gatubelysningen med el). Men den verkliga energianvändning är endast ca 100 kWh per kvm och år och alla byggnader ligger på gränsen till att klassas i energiklass C, samma som nya byggnader. Detta beror på att vi enligt Boverkets regler inte får tillgodoräkna oss vår låga varmvattenanvändning som till stor del beror på individuell mätning och debitering av varmvattnet. Vi måste istället räkna med ett mycket högre schablonvärde vilket gör att vår energianvändning är mycket högre på papperet än i verkligheten.

Framtida utveckling, kommande underhåll och viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi sänktes årsavgiften med 5 % från och med 1 januari 2020.

Alla lägenheter utom de tio minsta ettorna har sedan länge en parkeringsplats som ingår i årsavgiften. Alla innehavare av de tio minsta ettorna har dock hyrt en parkeringsplats av föreningen. Styrelsen ansåg att det ska ingå en parkeringsplats i alla bostadsrätter. Därför tilldelades dessa tio minsta ettor den parkeringsplats de hyrde och blev alltså kostnadsfri för dessa tio minsta lägenheter. Ändringen trädde ikraft 1 januari 2020.

Efter räkenskapsårets utgång startade renoveringen av entréplanen (E och -1 yttre hall). E ska renoveras med förlängd entrématta samt nytt akustiktak och ny belysning, nytt kakel sätts på väggarna på E och -1 yttre hall. Renoveringen finansieras via lån.

I december 2019 beslutade Högsta förvaltningsdomstolen till skillnad från Skatterättsnämnden att varmvatten och el som debiteras utifrån uppmätt förbrukning i varje lägenhet inte är del av att bo i lägenhet. Därför ska föreningen debitera moms på varmvatten men inte på kallvatten och värme eftersom det ingår i årsavgiften (och därmed är en del av att bo i lägenhet). Föreningen har därför efter räkenskapsårets utgång momsregistrerat sig för debitering av varmvatten och el. Detta innebär ingen skillnad för föreningens medlemmar.

Ekonomi

Föreningens lån uppgick per 31 december 2019 till 12 377 227 kr vilket motsvarar 15,2 % av taxeringsvärdet eller 2 004 kr per kvadratmeter boarea. För det ursprungliga lånet om 9 899 419 kr när detta skrivs är räntan bunden till 2021-12-01 på 1,24 %. Amorteringstakten på detta lån är fortsatt 1,5 % av ursprungsskulden. För det tillkommande lånet om 2 395 000 kr när detta skrivs är räntan bunden i tremånadersperioder (1,45 % när detta skrivs) och amorteringstakten är rak på 30 år.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet var totalt 81 373 000 kr under 2019. Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som aldrig blir högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och följer de årliga förändringarna av inkomstbasbeloppet. Det fasta maxbeloppet var 1 377 kr för varje bostadslägenhet under 2019. Den statliga fastighetsskatten för lokaler är 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början uppgick till:	132
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	133

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 950	3 941	3 955	4 077
Resultat efter finansiella poster	-956	366	-2 844	140
Soliditet (%)	42,2	43,0	41,0	52,3
Årsavgifter per m ² boarea (kr)	638	638	640	660
Lån per m ² boarea (kr)	2 004	2 041	2 067	1 689
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1	1	1	1
Yttre underhållsfond	3 350	2 950	6 050	5 650

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 269 100	2 950 140	5 330 854	365 802	10 915 896
Disposition av föregående års resultat		400 000	-34 198	-365 802	0
Årets resultat				-955 875	-955 875
Belopp vid årets utgång	2 269 100	3 350 140	5 296 656	-955 875	9 960 021

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 296 656
årets förlust	-955 875
	4 340 781

disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	400 000
i ny räkning överföres	3 940 781
	4 340 781

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter		3 949 780	3 941 383
Övriga intäkter		394 411	571 670
Summa rörelseintäkter m.m.		4 344 191	4 513 053
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-2 265 986	-2 349 917
Reparation och underhållskostnader		-1 973 098	-692 502
Fastighetsadministration		-515 098	-528 825
Personalkostnader		-102 583	-121 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 433	-294 434
Summa rörelsekostnader		-5 151 198	-3 987 271
Rörelseresultat		-807 007	525 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 179	-159 980
Summa finansiella poster		-148 868	-159 980
Resultat efter finansiella poster		-955 875	365 802
Resultat före skatt		-955 875	365 802
Årets resultat		-955 875	365 802

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

22 373 795

22 668 228

Inventarier, verktyg och installationer

3

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

22 373 795

22 668 228

Summa anläggningstillgångar

22 373 795

22 668 228

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

781 066

Övriga fordringar

71 327

55 645

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

246 894

273 865

Summa kortfristiga fordringar

318 221

1 110 576

Kassa och bank

Kassa och Bank

890 883

1 588 405

Summa kassa och bank

890 883

1 588 405

Summa omsättningstillgångar

1 209 104

2 698 981

SUMMA TILLGÅNGAR

23 582 899

25 367 209

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 269 100	2 269 100
Yttre reparationsfond		3 350 140	2 950 140
Summa bundet eget kapital		5 619 240	5 219 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 296 656	5 330 855
Årets resultat		-955 875	365 802
Summa fritt eget kapital		4 340 781	5 696 657
Summa eget kapital		9 960 021	10 915 897
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder	4, 5		
Långfristiga skulder	6	12 129 995	12 356 227
Summa långfristiga skulder		12 129 995	12 356 227
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	247 232	247 232
Leverantörsskulder		355 512	440 152
Övriga skulder		65 877	57 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		824 262	1 350 321
Summa kortfristiga skulder		1 492 883	2 095 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 582 899	25 367 209

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader och mark	100 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal avgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift, som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 84 tkr under räkenskapsåret.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig räntekostnad (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 788 863	41 788 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 788 863	41 788 863
Ingående avskrivningar	-7 134 635	-6 840 201
Årets avskrivningar	-294 433	-294 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 429 068	-7 134 635
Ingående nedskrivningar	-11 986 000	-11 986 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 986 000	-11 986 000
Utgående redovisat värde	22 373 795	22 668 228

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 382	136 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 382	136 382
Ingående avskrivningar	-136 382	-136 382
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 382	-136 382
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 141 067	11 367 299
	11 141 067	11 367 299

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12.377.227 kr (12.603.459 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 129 995	12 356 227
	12 129 995	12 356 227
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	247 232	247 232
	247 232	247 232

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	38 748 000	38 748 000
	38 748 000	38 748 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Åre 2020-06-04



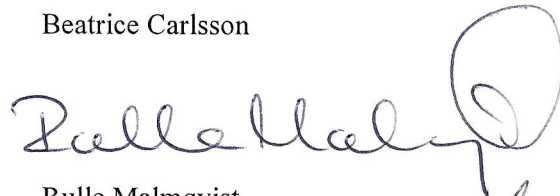
Andreas Bergström



Beatrice Carlsson



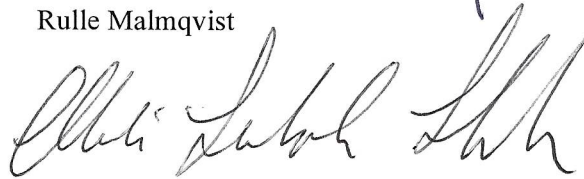
Per Lindberg



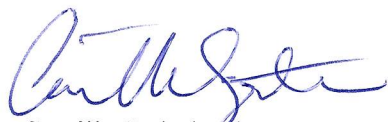
Rulle Malmqvist



Caroline Pettersson



Malin Lönnholm Hedman



Camilla Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anette Bergendahl
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Totten i Åre, org.nr 716414-5943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Totten i Åre 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 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 BRF Totten i Åre 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.

Östersund den 18 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anette Bergendahl
Godkänd revisor