

Årsredovisning
för
Brf Haga Nova

769630-4547

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Haga Nova får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Bakgrund

Fastigheterna Stockholm Cellen 1 och Stockholm Cellen 2 förvärvades genom aktiebolaget Nordstation III Fastighets AB. Fastigheterna Stockholm Cellen 3 och Stockholm Cellen 4 förvärvades via aktiebolaget Nordstation I Fastighets AB. Köpeskillingen för aktiebolagen motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheterna har därefter, genom en underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen, övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolagen. Aktiebolagen Nordstation III Fastighets AB och Nordstation I Fastighets AB likviderades under 2018.

Föreningen tecknade entreprenadavtal (totalentreprenad) med Einar Mattsson Projekt AB, org.nr 556789-4877 för nybyggnad av flerfamiljshus, uppförande och inredning av lokaler och uppförande och inredning av två förskolor.

Fastighetsreglering för sammanläggning av fastigheterna till Stockholm Cellen 1 skedde 5 april 2018. Fastigheterna ligger inom kvarteret Sonja Kovalevskys Gata, Gävlegatan, Hagaesplanaden och Norra Stationsgatan i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheterna sedan 29 april 2016. Inflyttning påbörjades i oktober 2017.

Fastigheten

I fastigheten finns 276 bostadslägenheter (varav 12 servicelägenheter och en servicenod), två förskolor (upplåts med bostadsrätt), åtta lokaler, två övernattningslägenheter, 63 uthyrningsbara förråd och ett garage med 173 parkeringsplatser och 3 MC-platser. Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende sopsug som ska förvaltas genom en samfällighetsförening.

Enligt ekonomisk plan uppgår tomtens areal till 3 329 kvm, bostadsarea till 16 642 kvm, lokalarea bostadsrätt till 1 287 kvm och övrig lokalarea till 1 114 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Fastigheten är belastad med ett antal servitut däribland nedgång till garage under Hagaesplanaden.

Lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler (1 114 kvm) löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Lett Sweden AB	148	2023-09-30
Åström Konzept & Event AB	103	2023-09-30
	48	2023-09-30 *)
Blomsterstadion i Råsunda AB	232	2021-09-30
Dr Zhang kinesiska klinik & hälsocenter AB	93	2021-09-30
Usability Partners UP AB	103	2021-09-30
Willa Nordic AB	152	2023-09-30
Einar Mattson Byggnads AB	185	2020-10-31
<u>Gästlägenhet</u>	<u>50</u>	<u>.</u>

*) Lokalen tillträdde 15 februari 2019.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har under 2019 ansökt hos Skatteverket och erhållit utbetalning av investeringsmoms för lokaler till ett belopp som uppgår till 30 255 462 kr vilket är en del av finansieringsplanen för föreningens förvärv av föreningens hus. Den erhållna utbetalningen har därefter överförts till entreprenören i enlighet med likvidavräkning för entreprenaden. När investeringsmoms återvinns så förutsätts oförändrad frivillig skattskyldighet under tio år för att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmoms.

Årsavgifter och avsättning till fond för yttre underhåll

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en fond för yttre underhåll för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Årsavgiften ska täcka avsättning till yttre fond men inte avskrivningar på föreningens byggnader. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Årsavgift enligt ekonomisk plan beräknas till 583 kr/kvm/år inkl. varmvatten som läses av och avräknas enligt faktisk förbrukning.

Inkomstskatt, fastighetsavgift/fastighetsskatt

Styrelsens bedömning är att föreningen vid utgången av räkenskapsåret är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärde för den del av fastigheten som taxerats som lokal. Eftersom fastigheten är nybyggd erlägger föreningen ingen fastighetsavgift under de första 15 åren.

Finansiering

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 7. Räntesats enligt ekonomisk plan uppgick till 2,80 %. Räntesats den 31 december 2019 varierade mellan 0,57 % (villkorsändringsdag 2020-09-16) och 2,47 % (villkorsändringsdag 2028-09-08). Under året har föreningen amorterat 3 440 000 kr enligt plan och ytterligare 3 440 000 kr utöver plan, totalt 6 880 000 kr.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB för teknisk och administrativ förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta var första året som styrelsen valdes utav föreningens medlemmar då styrelsen under fastighetens uppförande valdes utav Einar Mattsson Projekt AB.

Detta var även första året som förvaltningen övertogs utav föreningen varpå föreningen fått bära sina egna intäkter och kostnader. Detta är anledningen till att Resultat-och balansräkning saknar jämförelsetal.

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 377 medlemmar och vid årets slut var det 414. Antal överlåtelser under året uppgick till 88.

Styrelse

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år och behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Styrelsen före extra föreningsstämma i februari 2019

Sara Albrecht	Ledamot t.o.m. 20 februari 2019
Stefan Björklund	Ledamot t.o.m. 20 februari 2019
Rickard Burman	Ledamot t.o.m. 20 februari 2019

Styrelsen efter extra stämma föreningsstämma i februari 2019

Oliver Källenfors	Ledamot fr.o.m. 20 februari 2019
	Ordförande t.o.m. 20 oktober 2019 (avgått från styrelsen)
Peter Leidhammar	Ledamot fr.o.m. 26 juni 2019
	Ordförande fr.o.m. 20 oktober 2019
Oscar Asplund	Ledamot
Andréa Amble	Ledamot
Kristina Osmund	Ledamot
Rigmor Skoglund	Ledamot
Irina Calerin	Ledamot fr.o.m. 26 juni 2019
Nedim Piric	Suppleant
Dennis Troung	Suppleant

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsens arvoderas enligt beslut på föreningsstämma, se not 5. Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Revisor

BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson som huvudansvarig auktoriserad revisor.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 7 augusti 2017.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	21 859	0
Resultat efter finansiella poster	-17 729	0
Resultat justerat med avskrivningar	6 081	0
Soliditet (%)	83,0	81,8
Kassaflöde	435	6 329
Fastighetslån per kvm BOA	20 206	20 619
Externa intäkter per kvm BOA	681	0
Snittränta (%)	1,48	1,56

Enligt ekonomisk plan uppgår tomtens areal till 3 329 kvm, bostadsarea (BOA) till 16 642 kvm, lokalarea bostadsrätt till 1 287 kvm och övrig lokalarea till 1 114 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 710 944 921	0	0	0	1 710 944 921
Ökning av underhållsfond		411 900			411 900
Årets resultat				-17 729 411	-17 729 411
Belopp vid årets utgång	1 710 944 921	411 900	0	-17 729 411	1 693 627 410

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-17 729 411
behandlas så att avsättes till den yttre fonden	1 000 000
i ny räkning överföres	-18 729 411
	-17 729 411

Föreningens 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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	21 858 614	0
		21 858 614	0
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-9 859 041	0
Övriga externa kostnader	4	-303 070	0
Personalkostnader	5	-344 999	0
Avskrivningar	6	-23 810 393	0
Summa fastighetskostnader		-34 317 503	0
Rörelseresultat		-12 458 889	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 270 522	0
		-5 270 522	0
Resultat efter finansiella poster		-17 729 411	0
Årets resultat		-17 729 411	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 030 534 529	2 054 344 922
Summa materiella anläggningstillgångar		2 030 534 529	2 054 344 922
Summa anläggningstillgångar		2 030 534 529	2 054 344 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		347 688	2 313
Övriga fordringar		499 853	30 263 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 329 918	131 591
Summa kortfristiga fordringar		2 177 459	30 397 427
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 763 873	6 328 853
Summa kassa och bank		6 763 873	6 328 853
Summa omsättningstillgångar		8 941 332	36 726 280
SUMMA TILLGÅNGAR		2 039 475 861	2 091 071 202

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 710 944 921	1 710 944 921
Fond för yttre underhåll		411 900	0
		1 711 356 821	1 710 944 921
<i>Ansamlad förlust</i>			
Årets resultat		-17 729 411	0
		-17 729 411	0
Summa eget kapital		1 693 627 410	1 710 944 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	332 820 000	339 700 000
Depositioner		1 263 400	1 166 440
Summa långfristiga skulder		334 083 400	340 866 440
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 440 000	3 440 000
Leverantörsskulder		1 100 789	1 179 862
Aktuella skatteskulder		3 940 000	4 511 030
Övriga skulder		1 042 620	28 299 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 241 642	1 829 353
Summa kortfristiga skulder		11 765 051	39 259 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 039 475 861	2 091 071 202

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott. Periodisering sker så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Uppskjuten skatteskuld

Inkråmsöverlåtelserna har hanterats i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighets via aktiebolag.

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Övriga redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och fördelning på väsentliga komponenter efter nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 - 100 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	10 512 785	0
Hysesintäkter lokaler	5 118 750	0
Hysesintäkter garage	2 886 771	0
Intäkter elförbrukning, varmvatten och kabel-TV	2 449 388	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	152 238	0
Administrativ avgift för andrahandsuthyrning	86 099	0
Övernattningsslägenhet	77 100	0
Vidarefakturerade kostnader och kostnadsersättningar	555 362	0
Övriga intäkter	20 121	0
	21 858 614	0

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och trädgård	665 671	0
Reparationer i samband med vattenskador m.m. som vidarefakturerats	579 580	0
Planerat underhåll	113 585	0
Förvaltningsarvode	1 131 083	0
Fastighetsförsäkring	174 333	0
Fastighetsskatt	1 250 000	0
El	1 927 208	0
Uppvärmning	1 354 048	0
Vatten	337 050	0
Sophämtning	390 398	0
Kabel-TV	529 548	0
Snöröjning	62 954	0
Städning	654 812	0
Larm, bevakning, Energikollen m.m.	265 146	0
Reparationer hiss	100 394	0
Reparationer värme, ventilation, sopsug m.m.	140 368	0
Reparationer övrigt	182 862	0
	9 859 040	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Bankkostnader	7 183	0
Revision	70 000	0
Administrationskostnader för föreningsstämma m.m.	46 985	0
Pant- och överlåtelseavgifter	110 472	0
Konsultkostnader	68 430	0
	303 070	0

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	262 517	0
Sociala avgifter arvoden	82 482	0
	344 999	0

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 054 344 922	859 782 169
Årets aktiveringar	0	14 579 981
Justering av anskaffningskostnad enl aktieöverlåtelseavtal	0	-7 775 517
Omklassificeringar	0	1 218 013 750
Investeringsmoms	0	-30 255 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 054 344 922	2 054 344 922
Årets avskrivningar	-23 810 393	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 810 393	0
Utgående redovisat värde	2 030 534 529	2 054 344 922
Varav mark	866 586 633	866 586 633
Taxeringsvärden byggnader	581 000 000	273 000 000
Taxeringsvärden mark	445 000 000	323 600 000
	1 026 000 000	596 600 000
Taxeringsvärden bostäder	901 000 000	546 000 000
Taxeringsvärden lokaler	125 000 000	50 600 000
	1 026 000 000	596 600 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,57	2020-09-16	35 260 000
SBAB	0,57	2020-09-16	43 000 000
SBAB	1,20	2020-09-08	43 000 000
SBAB	1,37	2021-09-08	43 000 000
SBAB	1,58	2022-09-08	43 000 000
SBAB	1,77	2023-09-08	43 000 000
SBAB	2,11	2025-09-08	43 000 000
SBAB	2,47	2028-09-08	43 000 000
			336 260 000
Amortering under 2020 enligt villkorsbilagor			3 440 000

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut med fastställd amortering uppgå till 319.060.000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	344 000 000	344 000 000
	344 000 000	344 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2020- -

Peter Leidhammar
Ordförande

Kristina Lundqvist Osmund

Rigmor Skoglund

Irina Calerin

Oscar Asplund

Andréa Amble

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -
BDO Mälardalen AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga Nova
Org.nr 769630-4547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga Nova 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 revisionsssed 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.

Övrig upplysning

Föreningens årsredovisning för år 2018 reviderades av Ernst & Young AB. Huvudansvarig revisor Ingemar Rindstig lämnade omodifierade uttalanden i revisionsberättelsen daterad 10 juni 2019.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haga Nova 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den juni 2020

BDO Mälardalen AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

toimivaltaoikeus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende