Årsredovisning 2019

Brf Havsörnen i Örnsberg

Org. 769622-0420

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet, Plomben 2 i Stockholms kommun, förvärvades 12 oktober 2011.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fem till åtta våningar med totalt 112 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 716 m2. Föreningen disponerar över 75 parkeringsplatser varav 60 i eget källargarage. Fastigheten färdigställdes 2012 och har värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en övernattningslägenhet och en föreningslokal som också är styrelserum som även den kan nyttjas som övernattningslägenhet.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Plomben 2 är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Plomben 1 och Plomben 6 (Brf Kejsarörnen och AB Stockholmshem).

Gemensamhetsanläggningen omfattar två kvartersgator, ledningar och LOD-magasin med därtill hörande anordningar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Anläggningarna kommer att förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

Andelstalen är enligt följande:

Andelstalen för Jarl Kulles gata är:

Plomben 2 (Föreningen)	112 andelar
Plomben 6 (Stockholmshem)	144 andelar
	256 andelar

Andelstalen för Margaretha Krooks gata är:

Plomben 1 (Kejsarörnen)	102 andelar
Plomben 2 (Föreningen)	112 andelar
	214 andelar

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende allmänna ledningar för vatten och avlopp samt servitut avseende ändamålet belysning och skyltar för allmänna gator och vägar som belastar Plomben 2.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Installation laddboxar	2018
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2018

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlings Installationsservice AB, WIAB, avseende skötsel och vinterunderhåll med HSB Stockholm. Föreningen har även avtal med SUEZ Recycling AB avseende källsortering samt med KEAB Gruppen AB avseende trappstädning.
För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-05-07.
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	192
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	24
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	189

Under året har 14 (14) överlåtelser skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christian Fabien	ledamot/ordf.
Christian Johnsson	ledamot
Thure Winberg	ledamot
Fredrik Gadman	ledamot
Erik Bengtsson Lord	ledamot
Mattias Strand	suppleant
Kim Jonsson	suppleant
Marianne Fällén	suppleant
Anna Björklund (tom 19-05-31)	suppleant

Till ***revisor*** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts med Ella Bladh som huvudansvarig. Som revisorssuppleant valdes Fredrik Liljegren, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedningen består av Torbjörn Höjer, Dagmar Fuhrmann och Nils Berner varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 (12). Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.
I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kronor (2 000 000 kronor) I enlighet med överenskommen amorteringsplan. Därutöver har föreningen gjort extra amortering om 1 500 000 kronor (700 000 kronor). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Stamspolning	79
Stenläggning runt träd	37
Byte av portkod/låssystem	75

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet är lågt för de närmaste fem till tio åren då den är nybyggd. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under 2020 planeras endast smärre underhållsåtgärder som exempelvis byte av sandlådesand.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**122 977 000**	**159 993 000**	**2 798 967**	**-2 905 343**	**746 899**
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Balanseras i ny räkning				746 899	-746 899
Årets resultat					652 072
Belopp vid årets utgång	**122 977 000**	**159 993 000**	**3 798 967**	**-3 158 444**	**652 072**

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	6 836	6 737	6 766	6 745	6 833
Resultat efter finansiella poster, Kkr	652	747	922	173	-423
Resultat exkl avskrivningar byggnader, Kkr	2 916	3 011	3 186	2 437	1 841
Soliditet, %	77,3	76,7	76,1	75,3	74,7
Genomsnittlig årsavgift inkl bredband per kvm bostadsrättsyta, kr	657	657	656	659	666
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 435	9 779	10 089	10 468	10 849
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 109	14 109	14 109	14 109	14 109
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,38	1,39	1,41	2,11	3,08
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,4	23,1	23,7	24,4	25,2

* 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	-3 158 444
Årets resultat	652 072
	-2 506 372
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts enligt underhållsplan	1 000 000
I ny räkning överföres	-3 506 372
	-2 506 372

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.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 835 848	6 737 113
Summa rörelseintäkter		**6 835 848**	**6 737 113**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 377 139	-2 142 745
Övriga externa kostnader	4	-167 357	-177 616
Personalkostnader	5	-180 796	-176 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 299 090	-2 287 160
Summa rörelsekostnader		**-5 024 382**	**-4 784 163**
Rörelseresultat		**1 811 466**	**1 952 950**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 159 394	-1 206 051
Summa finansiella poster		**-1 159 394**	**-1 206 051**
Årets resultat		**652 072**	**746 899**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	366 423 170	368 686 975
Inventarier och installationer	7	171 193	206 478
Summa materiella anläggningstillgångar		**366 594 363**	**368 893 453**
Summa anläggningstillgångar		**366 594 363**	**368 893 453**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	13 722
Övriga kortfristiga fordringar		112 150	56 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	236 666	250 406
Summa kortfristiga fordringar		**348 816**	**320 494**
Kassa och bank		**617 225**	**693 601**
Summa omsättningstillgångar		**966 041**	**1 014 095**
SUMMA TILLGÅNGAR		**367 560 404**	**369 907 548**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		282 970 000	282 970 000
Fond för yttre underhåll		3 798 967	2 798 967
Summa bundet eget kapital		**286 768 967**	**285 768 967**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 158 444	-2 905 343
Årets resultat		652 072	746 899
Summa fritt eget kapital		**-2 506 372**	**-2 158 444**
Summa eget kapital		**284 262 595**	**283 610 523**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,11	82 237 000	83 237 000
Summa långfristiga skulder		**82 237 000**	**83 237 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	0	2 000 000
Leverantörsskulder		159 933	225 428
Aktuell skatteskuld		85 180	80 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	815 696	754 557
Summa kortfristiga skulder		**1 060 809**	**3 060 025**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**367 560 404**	**369 907 548**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 811 466	1 952 950
Avskrivningar	2 299 090	2 287 160
Erlagd ränta	-1 159 394	-1 206 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 951 162**	**3 034 059**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	13 722	-13 422
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-42 044	-110 365
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-65 495	103 862
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	66 279	-109 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 923 624**	**2 905 077**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, installationer	0	-113 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-113 806**
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-2 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-1 000 000	-2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 000 000**	**-2 700 000**
Förändring av likvida medel	**-76 376**	**91 271**
Likvida medel vid årets början	693 601	602 330
Likvida medel vid årets slut	**617 225**	**693 601**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.
Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:
Årsavgifter i den period avgiften avser.
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper
Byggnader skrivs av över den beräknade nyuttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier och installationer	5-20 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	5 507 365	5 511 246
	Hyresintäkter garage	805 425	781 282
	Årsavgifter IT-kommunikation, bredband och TV	215 784	215 784
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	196 175	182 738
	Övernattnings-/gästlägenhet	72 300	39 300
	Försäkringsersättning	36 881	0
	Övriga intäkter	1 918	6 763
	Summa nettoomsättning	**6 835 848**	**6 737 113**

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	53 720	52 391
	Löpande underhåll	433 964	221 080
	Gemensamhetsanläggningar	-69 219	30 035
	Fastighetsskatt	45 160	40 020
	Städning/entrémattor	131 700	145 458
	Snöröjning/sandning	77 813	56 701
	Inköp av parkeringstjänst	57 198	58 007
	Fastighetsel	366 247	366 264
	Fjärrvärme	390 540	432 976
	Vatten	148 071	154 831
	Markskötsel	175 002	64 972
	OVK, obligatorisk ventilationskontroll	0	65 000
	Sophämtning	129 969	120 538
	IT-kommunikation, bredband och TV	225 175	221 707
	Försäkringspremier	111 584	59 080
	Övriga driftskostnader	100 215	53 685
	Summa driftkostnader	**2 377 139**	**2 142 745**

Gemensamhetsanläggningar visar en intäkt på 69 219 kr pga av att en reserv på 100 000 kr upplösts under året

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	114 640	112 500
	Revisionsarvode och rådgivning	26 625	37 494
	Bankkostnader	4 529	4 370
	Övriga externa kostnader	21 563	23 252
	Summa övriga externa kostnader	**167 357**	**177 616**

Not 5	Personal	2019	2018
	Styrelsearvoden	139 500	136 500
	Sociala avgifter	41 296	40 142
	Summa personalkostnader	180 796	176 642

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	380 400 000	380 400 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 400 000	380 400 000
	Ingående avskrivningar	-11 713 025	-9 449 220
	Årets avskrivningar	-2 263 805	-2 263 805
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 976 830	-11 713 025
	Utgående redovisat värde	**366 423 170**	**368 686 975**
	Redovisat värde byggnader	252 747 170	255 010 975
	Redovisat värde mark	113 676 000	113 676 000
	Summa redovisat värde	**366 423 170**	**368 686 975**

NOTER

Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	165 516 000	148 002 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	68 000 000
Taxeringsvärdet är fördelat enligt följande		
Bostäder	254 000 000	212 000 000
Lokaler	4 516 000	4 002 000

Not 7	**Inventarier och installationer**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	271 596	157 790
	Inköp	0	113 806
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**271 596**	**271 596**
	Ingående avskrivningar	-65 118	-41 763
	Försäljningar/utrangeringar	-33 985	0
	Årets avskrivningar	-1 300	-23 355
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-100 403**	**-65 118**
	Utgående redovisat värde	**171 193**	**206 478**

Not 8	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Upplupen årsavgifter	79 152	69 034
	Upplupna parkeringsintäkter	0	63 171
	Förutbetald försäkringspremie	38 401	33 838
	Förutbetald IT-kommunikation och TV	56 488	55 711
	Övriga förutbetalda kostnader	62 625	28 652
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**236 666**	**250 406**

Not 9	**Långfristiga skulder**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Amortering inom 1 år	0	2 000 000
	Amortering inom 2 till 5 år	0	1 000 000
	Amortering efter 5 år	82 237 000	82 237 000
	Summa långfristiga skulder	**82 237 000**	**85 237 000**

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea Hypotek	2020-03-18	1,23	0	24 437 000
Stadshypotek	2020-12-01	0,43	0	20 800 000
Stadshypotek	2021-06-01	1,40	0	19 000 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,35	0	18 000 000
Summa			**0**	**82 237 000**
Avgår kortfristig del				**0**
Summa långfristiga skulder				**82 237 000**

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	463 555	398 461
	Upplupna räntekostnader	83 432	1 000
	Upplupna styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	116 964	116 964
	Upplupna elkostnader	38 615	47 220
	Upplupna värmekostnader	41 128	50 268
	Övriga upplupna kostnader	72 002	140 644
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**815 696**	**754 557**

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	97 500 000	97 500 000
	Summa ställda säkerheter	**97 500 000**	**97 500 000**

Stockholm den 2 mars 2020

Christian Fabien

Thure Winberg

Fredrik Gadman

Erik Bengtsson Loord

Christian Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg, org.nr 769622-0420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg 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 de 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. De 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 Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg 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
- 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.

Stockholm den 4 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella B

Ella Bladh
Auktoriserad revisor