

# Brf Baldershöjd 1

Org nr 769605-5966

## Årsredovisning 2019

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 7    |
| - balansräkning          | 8    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Sjukhuset 6 och 8, bebyggdes 2001-2002.

Föreningen registrerades 2000-04-10 och den ekonomiska planen registrerades 2005-06-03.

Fastigheterna är belägna på Institutsvägen 7,9,11 och 13, Sundsvall, Sundsvall Kommun.

På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 79 lägenheter.

På fastigheten finns även 26 garage, 37 parkeringsplatser samt 25 parkeringsplatser med carport.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök,

20 st 3 rum och kök,

42 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 7 518 m<sup>2</sup>

Total yta: 8 048 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en festvåning med relax och bastu samt en övernattningslägenhet för uthyrning.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln och städ har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen utför årliga fastighetsbesiktningar som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Utifrån fastighetsbesiktningen planeras underhåll för fastigheten främst baserat på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

| <b>Utförda underhållsåtgärder</b>                 | <b>År</b> |
|---|-----------|
| Inköp ny lekställning                             | 2018      |
| Installation av ny styrning till 2 st värmepumpar | 2017      |
| Installerat ny lågenergi armatur i fastigheterna  | 2015      |
| Installation av två frånluftsvärmepumpar          | 2014      |
| Upprustning ute/gårdsmiljö                        | 2014      |
| Spolning av avlopp                                | 2013      |
| Injustering av värme                              | 2012      |
| Total upprustning av ute/gårdsmiljön              | 2010-2011 |
| Carportar   | 2005      |

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229). Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har haft löpande underhåll för 421 401 kronor under året. Föreningen hade under juli en avgiftsfri månad.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Underhåll av fastigheten kommer att ske utifrån den årliga fastighetsbesiktningen.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-04-16 haft följande sammansättning:

Vald till:

|           |                     |            |      |
|-----------|---------------------|------------|------|
| Ordinarie | Åke Karlsson        | Ordförande | 2020 |
|           | Sven Erik Söderberg | Ledamot    | 2020 |
|           | Anders Forhaug      | Ledamot    | 2020 |
|           | Anna Wedin          | Ledamot    | 2021 |
|           | Mats Wigge          | Ledamot    | 2021 |

|           |                |
|-----------|----------------|
| Suppleant | Lars Rubensson |
|           | Anette Nordin  |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

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

|              |                    |                |
|--------------|--------------------|----------------|
| Valberedning | Jan -Olof Stämberg | Sammankallande |
|              | Birger Nordin      |                |
|              | Sonja Ahlinder     |                |

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-17.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|  |     | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                              | tkr | 5 791       | 6 265       | 5 840       | 6 292       | 6 322       |
| Resultat efter finansiella poster            | tkr | 1 363       | 1 640       | 1 121       | 1 449       | 792         |
| Kassalikviditet                              | %   | 118         | 36          | 76          | 139         | 56          |
| Soliditet                                    | %   | 55          | 54          | 52          | 50          | 49          |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta | kr  | 744         | 744         | 744         | 744         | 745         |
| Värmekostnad per kvm totalyta                | kr  | 65          | 68          | 64          | 66          | 69          |
| Elkostnad per kvm totalyta                   | kr  | 71          | 69          | 71          | 78          | 72          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta               | kr  | 33          | 31          | 35          | 35          | 34          |
| Fastighetslån per kvm totalyta               | kr  | 6 510       | 6 603       | 7 031       | 7 376       | 7 488       |
| Genomsnittlig skuldränta                     | %   | 1,15        | 1,19        | 1,63        | 1,66        | 1,72        |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

|  | <u>Insatser,<br/>uppl.avgifter</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> | <u>Summa</u> |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>           | 56 083 000                         | 5 747 250                           | 509 819                        | 1 640 256                 | 63 980 325   |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                                    | 1 541 000                           | -1 541 000                     |                           |              |
| lanspråktagande av yttre underhåll       |                                    |                                     |                                |                           |              |
| Omföring av föregående års resultat      |                                    |                                     | 1 640 256                      | -1 640 256                |              |
| Årets resultat                           |                                    |                                     |                                | 1 362 916                 | 1 362 916    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>           | 56 083 000                         | 7 288 250                           | 609 075                        | 1 362 916                 | 65 343 241   |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 609 075          |
| Årets resultat      | 1 362 916        |
|                     | <hr/>            |
|                     | kronor 1 971 991 |

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

|  |                  |
|--|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar | 290 600          |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar | 709 400          |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll         | 0                |
| Balanseras i ny räkning                              | 971 991          |
|  | <hr/>            |
|  | kronor 1 971 991 |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 790 628         | 6 269 636         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 5 796             | 466               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 796 424</b>  | <b>6 270 102</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftkostnader                                    | 3          | -2 613 169        | -2 724 563        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -269 011          | -264 090          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -105 326          | -94 820           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -892 456          | -892 452          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 879 962</b> | <b>-3 975 925</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 916 462</b>  | <b>2 294 177</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -553 546          | -653 921          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-553 546</b>   | <b>-653 921</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>1 362 916</b>  | <b>1 640 256</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>1 362 916</b>  | <b>1 640 256</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>          |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                               | 5, 6       | 116 370 240        | 117 262 696        |
| Maskiner och inventarier                         | 7          | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    |            | <b>116 370 240</b> | <b>117 262 696</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                   |            |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                     |            | 700                | 300                |
| Övriga fordringar                                |            | 2 393              | 153 816            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     |            | 190 719            | 186 099            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>             |            | <b>193 812</b>     | <b>340 215</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                            |            |                    |                    |
| Kassa och bankmedel                              | 8          | 2 219 932          | 525 724            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                      |            | <b>2 219 932</b>   | <b>525 724</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |            | <b>2 413 744</b>   | <b>865 939</b>     |
| <b>Summa tillgångar</b>                          |            | <b>118 783 984</b> | <b>118 128 635</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                              |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                       |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                  |            | 56 083 000         | 56 083 000         |
| Fond för yttre underhåll                         |            | 7 288 250          | 5 747 250          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                 |            | <b>63 371 250</b>  | <b>61 830 250</b>  |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>       |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                              |            | 609 075            | 509 819            |
| Årets resultat                                   |            | 1 362 916          | 1 640 256          |
| <b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b> |            | <b>1 971 991</b>   | <b>2 150 075</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                        |            | <b>65 343 241</b>  | <b>63 980 325</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                      | 9          | 51 388 909         | 51 738 909         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                |            | <b>51 388 909</b>  | <b>51 738 909</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |            |                    |                    |
| Kortfristig del av fastighetslån                 | 9          | 1 000 000          | 1 400 000          |
| Leverantörsskulder                               |            | 221 996            | 270 130            |
| Skatteskulder                                    |            | 18 689             | 9 703              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     |            | 811 149            | 729 568            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                |            | <b>2 051 834</b>   | <b>2 409 401</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>            |            | <b>118 783 984</b> | <b>118 128 635</b> |



## Kassaflödesanalys

|  | 2019             | 2018              |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                  |                   |
| Årets resultat   | 1 362 916        | 1 640 256         |
| Förändring av skatteskuld/fordran  | 8 986            | 1 672             |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                               |                  |                   |
| Avskrivningar  | 892 456          | 892 452           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>      | <b>2 264 358</b> | <b>2 534 380</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>   |                  |                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar  | 146 403          | -157 408          |
| Förändring av leverantörsskulder   | -48 134          | -86 106           |
| Förändring av kortfristiga skulder   | 81 581           | -95 337           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>2 444 208</b> | <b>2 195 529</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| Amortering av lån  | -750 000         | -3 450 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-750 000</b>  | <b>-3 450 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>1 694 208</b> | <b>-1 254 471</b> |
| Likvida medel vid årets början   | 525 724          | 1 780 194         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>2 219 932</b> | <b>525 723</b>    |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs från 2014 av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Byggnader             | 150 år   |
| Nyanläggning          | 15 år    |
| Markanläggning        | 10-20 år |
| Maskiner och maskiner | 5 år     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 8 303 786 kr. Ansökt om avdrag för förlusten på ränte swaparna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2 Nettoomsättning**

|  | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 5 130 818        | 5 597 256        |
| Hyror lokaler                          | 29 000           | 34 500           |
| Hyror garage                           | 132 300          | 133 650          |
| Hyror parkeringar                      | 166 794          | 173 696          |
| Gemensamhetsel                         | 324 502          | 315 878          |
| Försäkringsersättningar                | 0                | 4 676            |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 7 214            | 9 980            |
| <b>Summa</b>                           | <b>5 790 628</b> | <b>6 269 636</b> |

**Not 3 Driftskostnader**

|  | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                      | 421 401          | 464 015          |
| Periodiskt underhåll                   | 0                | 65 038           |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 271 665          | 267 984          |
| Uppvärmningskostnad                    | 523 401          | 548 185          |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 267 997          | 247 768          |
| Elavgifter                             | 571 482          | 555 949          |
| Renhållning                            | 96 136           | 90 512           |
| Snöröjning                             | 69 840           | 150 795          |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 72 273           | 36 972           |
| Fastighetsförsäkringar                 | 52 048           | 50 529           |
| Kabel-TV                               | 135 554          | 127 993          |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift      | 131 373          | 118 823          |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 613 170</b> | <b>2 724 563</b> |

**Not 4 Personalkostnader**

|                                       | <u>2019</u>    | <u>2018</u>   |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen                | 80 500         | 80 500        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 24 826         | 14 320        |
| <b>Summa</b>                          | <b>105 326</b> | <b>94 820</b> |

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

|  | <u>2019-12-31</u>  | <u>2018-12-31</u>  |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                     | 107 739 781        | 107 739 781        |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning              | 1 829 057          | 1 829 057          |
|  | <hr/>              | <hr/>              |
| Utgående anskaffningsvärde                             | 109 568 838        | 109 568 838        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -8 306 142         | -7 413 690         |
| Årets avskrivning                                      | -892 456           | -892 452           |
|  | <hr/>              | <hr/>              |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                    | -9 198 598         | -8 306 142         |
| Mark   | 16 000 000         | 16 000 000         |
|  | <hr/>              | <hr/>              |
| <b>Summa bokfört värde</b>                             | <b>116 370 240</b> | <b>117 262 696</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 78 464 000         | 65 684 000         |
| Taxeringsvärde mark                                    | 18 395 000         | 14 636 000         |
|  | <hr/>              | <hr/>              |
|  | 96 859 000         | 80 320 000         |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                    |                    |
| Bostäder   | 94 600 000         | 79 000 000         |
| Lokaler  | 2 259 000          | 1 320 000          |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                        | <u>2019-12-31</u>  | <u>2018-12-31</u>  |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 100 000 000        | 100 000 000        |
|                        | <hr/>              | <hr/>              |
|                        | <b>100 000 000</b> | <b>100 000 000</b> |

**Not 7 Maskiner och inventarier**

|  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde inventarier | 378 778           | 378 778           |
| Ingående ackumulerad avskrivning       | -378 778          | -378 778          |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa</b>                           | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 8 Kassa och bank**

|                        | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank företagskonto | 2 219 932         | 525 724           |
|                        | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa</b>           | <b>2 219 932</b>  | <b>525 724</b>    |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

|                     | <u>Ränta</u> | <u>Amortering</u><br><u>kommande år</u> | <u>Skuld</u>      | <u>Omsättes</u> |
|---------------------|--------------|---|-------------------|-----------------|
| Danske Bank         | 0,530%       |   | 8 000 000         | 2019-12-30      |
| Danske Bank         | 0,820%       |   | 10 000 000        | 2020-12-30      |
| Danske Bank         | 0,590%       |   | 10 000 000        | 2021-10-25      |
| Swedbank            | 1,120%       |   | 6 388 909         | 2021-10-25      |
| Swedbank            | 1,350%       | <u>1 000 000</u>                        | <u>18 000 000</u> | 2021-10-25      |
| Summa fastighetslån |              | 1 000 000                               | 52 388 909        |                 |

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-1 000 000

**Summa långfristig del**

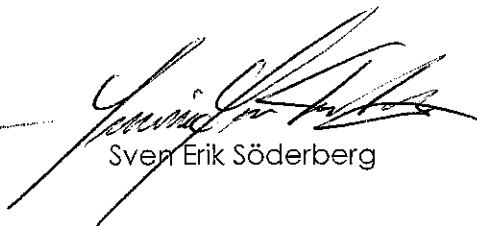
**51 388 909**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 388 909 kr.

Sundsvall 2020-05-02



Ake Karlsson



Sven Erik Söderberg



Anders Forhaug



Anna Wedin



Mats Wigge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Jerry Johansson**  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Baldershöjd 1, org.nr 769605-5966

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baldershöjd 1 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 *Revisorers 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.

#### *Revisorers 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 Baldershöjd 1 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 tryggt sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:



- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall den 6 mars 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor