

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Smedensberg

Org.nr. 716444-4825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborgs kommun.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-17. Ekonomisk plan registrerades 1988-03-30.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen Backa 177:1 bebyggdes och förvärvades 1988-1989 och ligger i Göteborgs kommun.

Fastighetens värdeår är 1988-1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el (frånluftsvärmepumpar).

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 13 781 kvm bostadsyta.

Total fastighetsareal uppgår till 68 622 kvm och föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen upplåter 151 st lägenheter med bostadsrätt. Samtliga har tillgång till ett garage alternativt carport.

Lägenhetsfördelning:	2 ro k	3 ro k	4 ro k	5 ro k
	16	42	65	28

Fastigheten innehåller även gemensamhetslokaler såsom kvartersgård, träningslokal samt bastu.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan för fastigheterna, vilket upprättades år 2012 och som sträcker sig fram till år 2021. Ytterligare ca 10 år efter år 2021 finns med i underhållsplanen men är då mer allmänt utformad. Underhållsplanen uppdateras med några års mellanrum. Underhållsplanen används som vägledning och grund för beslut om fastigheternas och markens nödvändiga underhåll.

Under år 2020-2022 utförs och planeras ett större underhåll av fastigheterna:

Åtgärderna som utförs/planeras är renovering av tak, byte av de flesta balkongerna samt ommålning av fasader (efter byte av besiktade och skadade delar). Fastigheterna är uppdelade i tre delområden och arbetet utförs med ett område per år. Renovering i område ett har pågått sedan maj 2020 och slutförts i april 2021. Renoveringen i område 2 påbörjas i maj 2021. Förhoppningsvis ska allt vara klart hösten år 2022. Finansieringen sker delvis med föreningens egna likvida medel och utöver detta med nya banklån. Område ett har finansierats helt med föreningens egna medel. Område två finansieras dels med egna medel men också genom upptagande av nytt banklån (sommars/höst 2021).

Föreningen har per 2020.12.31 ca 21mkr i den yttre reparationsfonden.

Byggnadernas tekniska status (Fortsättning)

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2020	Påbörjad renovering av tak (byte), balkonger (byte) samt ommålning av fasader (år 2020-2022). Omläggning golv i duschutrymme/omklädningsrum kvartersgården. Diverse markarbeten/trädfällning.
2019	Underhållsspolning avloppsrör.
2018	Besiktning av garage och bortmontering av elinstallationer. Utbyte av armaturer/garage. Utbyte av skymningsrelä/gångbanor. Diverse markarbeten; grävning/asfaltering, delar av gångbanor och övriga markytor, anläggning av ett par P-platser.
2017	Utbyte av stolparmaturer/gångbanor Renovering av kvartersgården (målning och golvläggning). Diverse markarbeten, trädfällning samt klippning (arborist).
2015-2016	Byte av garageportar till nya med portautomatik (totalt 139 st)
2012	Högtrycksspolning av rörstammar
2010 -2011	Målning av hus och garage

Lägenheternas värmepannor (ägs av föreningen): Reparationer och eventuellt byte av dessa utförs succesivt vid behov.

Förvaltning

Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	BoDin Ekonomi AB/Styrelsen

Överlåtelse

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 10 st överlåtits.

Styrelsen

Thomas Söderqvist	Ordförande
Leif Elvestål	Vice ordförande
Anne Thornéus	Ekonomi
Robert Säll	Sekreterare Avflyttat under mandatperioden
Malin Holm	Ledamot
Morgan Jäghagen	Suppleant
Victor Bramvall	Suppleant
Fredric Kjellin	Suppleant Sekreterare fr o m december 2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar:
Malin Holm, Morgan Jäghagen och Victor Bramvall.

Styrelsen har under året avhållit 15 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Stefan Andreazzoli Sammankallande
Elena Taylor
Victoriya Levin
Jonny Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 har följande underhåll utförts:

- Påbörjad renovering av tak (byte), balkonger (byte) samt ommålning av fasader (år 2020-2022).
- Omläggning golv i duschutrymme/omklädningsrum kvartersgård.
- Diverse markarbeten/trädfällning.

Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2021 är följande större underhåll planerat:

- Fortsättning med tak- och balkongrenovering samt ommålning av fasaderna. Hela arbetet planeras att utföras under år 2020-2022 uppdelat på 3 områden. Område ett är slutfört april 2021. Arbetet i område två startar i maj 2021.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och stabil. Medlemsavgifterna höjdes den 1/1-2020 med 2 %. Under åren 2011-2017 var medlemsavgifterna i princip oförändrade, år 2018 höjning med 5 % och år 2019 höjning med 2%. Detta för att möta framtida planerat större underhåll (tak- och balkongrenovering år 2020-2022).

Styrelsen ser långsiktigt på planering av större underhållsåtgärder och det budgeteras så mycket som möjligt till den yttre reparationsfonden för dessa ändamål.

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång fastighetslån om totalt 113.878.222 fördelat på 7 st. lån, samtliga hos SBAB. Amorteringar på fastighetslånen har under år 2020 uppgått till 1.500.000. Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren.

Ca 77 % av lånestocken är per 2020.12.31 placerade till fast ränta och ca 23 % med rörlig ränta. Snitträntan har under året uppgått till 1,78 %, (budget 1,83%).

Föreningens resultat

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt underskott på - 9 800 tkr. Underskottet beror på att föreningen är inne i en flerårig period (ca 3 år) av omfattande underhåll. Delar av detta underhåll (tak) utförs ca 10 år före planerad åtgärd enligt underhållsplanen. Detta beslut tog styrelsen efter ny takbesiktning och åtgärden bedömdes som nödvändig tidigare än beräknat. Den totala utgiften är beräknad till ca 60 miljoner kronor och av det har för 2020 underhåll för drygt 13 miljoner kronor utförts. Föreningens sparade medel kommer inte att räcka till den totala utgiften, utan en upplåning om ca 30-35 miljoner kommer att behövas. Eftersom föreningen tillämpar regelverket K2 (BFNAR 2016:10) är möjligheten till aktiveringar av planerat underhåll kraftigt begränsad, vilket kommer att generera fortsatt stora underskott 2021-2022. Styrelsen överväger dock att överge nuvarande regelverk och istället välja regelverket K3 (BFNAR 2012:1), vilket är mer komplicerat att tillämpa, men med mycket större möjligheter till aktiveringar. Val av regelverket påverkar dock inte föreningens framtida ekonomi/likviditet.

Kassaflödet på den löpande verksamheten exklusive periodiskt underhåll och avskrivningar har de senaste 8 åren visat på positiva överskott på mellan 1,5 till 4 miljoner kronor. Av detta har årliga amorteringar på upp till 1,5 miljoner gjorts på föreningens lån och resterande avsatts till yttre underhåll.

Flerårsjämförelse

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	778	763	737	727	727
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 263	8 372	8 481	8 590	8 688
Årets resultat (tkr)	-9 800	3 099	2 578	2 519	601
Likviditet (%)**	400,1%	719,3%	630,1%	628,3%	625,7%
Soliditet (%)*	16,7%	21,8%	19,9%	18,3%	16,8%

*Definitioner av nyckeltal, se not 1 (sid 9)

**Exklusive bankkulder med villkorsändring under 2021, då inga indikationer finns på att de inte kommer att förlängas.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 658 986	18 003 813	1 902 104	3 098 649
Balanserat resultat enl stämmobeslut 2019		2 700 000	398 649	-3 098 649
Årets avsättning till yttre fond (se not 9)		370 000	-370 000	
Årets resultat				-9 799 628
Belopp vid årets utgång	9 658 986	21 073 813	1 930 753	-9 799 628

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat överskott enligt stämmobeslut 2020	2 300 753
Avsatt till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-370 000
Årets resultat	-9 799 628
	<u>-7 868 875</u>

Styrelsen förslår att medlen disponeras så att

Fond för yttre underhåll ianspråkats med	<u>9 000 000</u>
I ny räkning överföres	1 131 125

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		10 730 156	10 519 963
Övriga rörelseintäkter		<u>52 019</u>	<u>58 118</u>
		10 782 175	10 578 081
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 274 001	-2 173 632
Reparation och underhåll	4	-13 807 421	-835 113
Taxebundna kostnader	5	-864 436	-770 439
Övriga externa kostnader	6	-191 532	-196 262
Arvoden	7	-512 989	-469 560
Avskrivningar	1, 8	<u>-929 120</u>	<u>-917 120</u>
		-18 579 499	-5 362 126
Rörelseresultat		-7 797 324	5 215 955
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		43 017	50 796
Räntekostnader		<u>-2 045 321</u>	<u>-2 168 102</u>
		-2 002 304	-2 117 306
Resultat efter finansiella poster		-9 799 628	3 098 649
Årets resultat		-9 799 628	3 098 649

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8	<u>124 813 594</u>	<u>125 142 714</u>
	124 813 594	125 142 714

Summa anläggningstillgångar

124 813 594

125 142 714

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 762

54 069

405 534

396 782

423 296

450 851

Kassa och bank

13 592 977

24 516 745

Summa omsättningstillgångar

14 016 273

24 967 596

SUMMA TILLGÅNGAR

138 829 867

150 110 310

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 658 986	9 658 986
Fond för yttre underhåll	9	<u>21 073 813</u>	<u>18 003 813</u>
		30 732 799	27 662 799
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 930 753	1 902 104
Årets resultat		<u>-9 799 628</u>	<u>3 098 649</u>
		-7 868 875	5 000 753
Summa eget kapital		22 863 924	32 663 552
Avsättningar	10		
Medlemmarnas inre fond		<u>84 155</u>	<u>97 412</u>
Summa avsättningar		84 155	97 412
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		<u>72 878 222</u>	<u>113 878 222</u>
Summa långfristiga skulder		72 878 222	113 878 222
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		41 000 000	1 500 000
Leverantörsskulder		296 599	162 062
Aktuell skatteskuld		104 482	188 703
Övriga skulder		291 979	265 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 310 506</u>	<u>1 354 978</u>
Summa kortfristiga skulder		43 003 566	3 471 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 829 867	150 110 310

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2020	2019
Avskrivningar		
Byggnader	1,0%	1,0%
Balkonger	2,0%	-

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Not 2 Medeltal anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	318 888	304 824
Bevakning	44 624	50 550
Försäkringspremie	282 424	241 247
Bredband/digitala TV-kanaler/IP-telefoni	370 632	361 612
Fastighetsavgift	1 257 433	1 215 399
	<u>2 274 001</u>	<u>2 173 632</u>

Not 4 Reparationer och underhåll

Rep/underhåll byggnad	13 403 749	379 427
Gemensamma utrymmen	18 189	47 745
Värmeanläggningar	212 632	328 578
Markytor/utemiljö	158 517	17 747
Övrigt	14 334	61 616
	<u>13 807 421</u>	<u>835 113</u>

Not 5 Taxebundna kostnader

El	133 437	134 549
Vatten	452 073	372 478
Sophämtning/renhållning	234 284	224 220
Grovsopor/container	44 642	39 192
	<u>864 436</u>	<u>770 439</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	20 844	20 625
Förvaltningsarvode	133 340	130 088
Administration	24 033	25 449
Årsavgift Bostadsrätterna	8 730	8 560
Övriga driftskostnader	4 585	11 540
	<u>191 532</u>	<u>196 262</u>

NOTER

		2020	2019	
Not 7 Personalkostnader				
Följande ersättningar har utgått:				
Styrelsen		283 800	279 000	
Servicegruppen		124 700	93 000	
Sociala kostnader		104 489	97 560	
Summa		<u>512 989</u>	<u>469 560</u>	
Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31	
Ingående anskaffningsvärde		143 300 000	143 300 000	
Balkonger		600 000	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>143 900 000</u>	<u>143 300 000</u>	
Ingående ackumulerade avskrivningar		-18 157 286	-17 240 166	
Avskrivning byggnad		-917 120	-917 120	
Avskrivning balkonger		-12 000	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-19 086 406</u>	<u>-18 157 286</u>	
Utgående redovisat värde		124 813 594	125 142 714	
Redovisat värde byggnader		73 225 594	73 554 714	
Redovisat värde mark		51 588 000	51 588 000	
		<u>124 813 594</u>	<u>125 142 714</u>	
Taxeringsvärde				
Byggnad		105 477 000	105 477 000	
Mark		93 922 000	93 922 000	
		<u>199 399 000</u>	<u>199 399 000</u>	
Not 9 Fond för yttre underhåll				
Belopp vid årets ingång		18 003 813	15 433 813	
Årets reservering enligt stadgarna		370 000	370 000	
Extra avsättning enligt stämmobeslut		2 700 000	2 200 000	
Belopp vid årets utgång		<u>21 073 813</u>	<u>18 003 813</u>	
Not 10 Medlemmarnas inre fond				
Belopp vid årets ingång		97 412	103 438	
Årets uttag		-13 257	-6 026	
Belopp vid årets utgång		<u>84 155</u>	<u>97 412</u>	
Not 11 Långfristiga skulder	Villkors-	Ränte-	2020-12-31	2019-12-31
	period	sats 31/12		
SBAB	2026-01-12	1,93%	17 000 000	17 000 000
SBAB	2024-01-29	1,99%	19 820 523	20 220 523
SBAB	2023-09-21	2,19%	11 782 782	12 182 782
SBAB	2022-11-17	2,15%	24 870 000	24 870 000
SBAB	*2021-05-20	1,46%	14 642 006	14 842 006
SBAB Stibor-3 månader	*2021-09-20	0,81%	11 568 194	11 768 194
SBAB Stibor-3 månader	*2021-06-29	0,85%	14 194 717	14 494 717
Summa skulder till kreditinstitut			<u>113 878 222</u>	<u>115 378 222</u>
*= se sid 11				
Kortfristig del av långfristiga skulder			-41 000 000	-1 500 000
Summa långfristiga skulder			<u>72 878 222</u>	<u>113 878 222</u>

NOTER

2020

2019

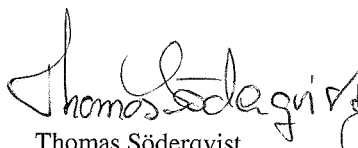
Not 11 Långfristiga skulder (fortsättning)

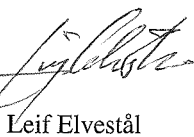
Nya direktiv gör att föreningen, förutom det som ska amorteras kommande året, måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta dessa lån inom ett år då föreningens lånefinansiering är långsiktig. Föreningens planenliga amortering för 2021 beräknas till 1 500 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

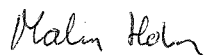
Ställda säkerheter	141 237 000	141 237 000
--------------------	-------------	-------------

Hisings Backa den 26/5 2021


Thomas Söderqvist


Leif Elvestål


Anne Thornéus



Malin Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smedensberg, org.nr 716444-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedensberg för år 2020.

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 2020 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 revisions sed 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 Smedensberg för år 2020 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.

Göteborg den 21/5 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor