

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla
769614-8746

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

1. Föreningen allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Annedal 23:24 i Göteborgs kommun. Byggnadsår är 1905. Föreningen äger 1 bostadshus med en total lägenhetsyta om 1 261 m² och en total lokalyta om 229 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. Byggnadens taxeringsvärde uppgår till 39 759 000 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Av föreningens 17 lägenheter var, per den 31 december 2019, 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Två överlåtelser har ägt rum under året samt en upplåtelse av hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning	2 rok	4 rok	5 rok
Antal	11	5	1

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning till tiden.

1.2 Föreningens administration

Föreningsstämma och Föreningens styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 6 maj 2019. Dessutom hölls en extra stämma den 23 maj 2019 för beslut om stadgeändring.

På föreningsstämman valdes fem (5) ledamöter och tre (3) suppleanter.

Jonas Wepsäläinen	Ledamot, Ordförande
Alexander Fridolf	Ledamot, Vice ordförande
Viktoria Hansson	Ledamot
Johanna Pernbro	Ledamot
Pauline Welander	Ledamot
Joakim Lövberg	Suppleant
Cecilia Ney	Suppleant
Åsa Tillman	Suppleant, Sekreterare

Cecilia Ney avgick genom eget utträde i november 2019. Därefter har styrelsen haft sammansättningen fem (5) ledamöter och två (2) suppleanter. Föreningen tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening.

För revision av räkenskapsåret 2019 valdes revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Lidköping. Till huvudansvarig revisor valdes auktoriserad revisor Magnus Nyman.

Sammanträden

Styrelsen har hållit tio (10) protokollförda styrelsemöten samt ett (1) konstituerande möte. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Information till medlemmar och hyresgäster

Hyresgäster och medlemmar hålls löpande informerade om styrelsens arbete och beslut om åtgärder på fastigheten. Styrelsen har informerat medlemmar och hyresgäster bland annat beträffande pågående renoveringar samt beslut på föreningsstämma.

1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet under året

Förvaltning och samarbetspartners

Föreningen har försäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB. Aspia AB i Lidköping har under 2019 varit föreningens ekonomiska förvaltare. Föreningen har avtal med TJG Fastighetsservice, Göteborg. Föreningen samarbetar med den intilliggande fastigheten med vilken föreningen delar gårdsyta. Föreningarna har tecknat avtal som bland annat reglerar kostnader för gemensam port, entré och gård samt sopsortering.

Lokalavtal

Föreningen har lokalavtal med två (2) företag:
Telia Sverige AB och Rurki AB.

Telia Sverige AB

Avtalet med Telia Sverige AB avser basstation för mobiltelefoni. Avtalet löper till 2022-09-30 med en uppsägningstid om nio (9) månader.

Rurki AB Restaurang Tre Indier

Föreningen har tecknat avtal med företaget Rurki AB som driver restaurang Tre Indier. Avtalet löper till 2023-09-30 med en uppsägningstid om nio (9) månader.

Övriga avtal

XL Outdoor AB och Centrumkanalen AB samt ComHem

Föreningen har under året haft samarbetsavtal med företaget XL Outdoor AB, Stockholm och Centrumkanalen AB, Göteborg vars verksamhet består av förmedling och försäljning av utomhusreklam på fasader. Avtalet omfattar uppförande av så kallad vepa på en av fastighetens fasader enligt tidsbegränsat bygglov godkänt av Göteborgs Stadsbyggnadskontor. Avtalet med XL Outdoor har sagts upp. Avtalet med Centrumkanalen har en uppsägningstid om sex (6) månader. 

Föreningen har avtal med ComHem AB beträffande kabel TV för 17 lägenheter.

Avtal belysning fastighetens fasad

Samtliga fastigheter som är belägna utmed det så kallade Hagastråket, har tecknat avtal med Göteborgs Stads Trafikkontor beträffande belysning på fastigheternas fasader. Trafikkontoret ansvarar för och bekostar drift och underhåll. Tillsyn sker 2 gånger per år. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid om tre (3) månader.

Underhållsplan 2020-2040

Underhållsplanen upprättas för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Dessutom används underhållsplanen för att beräkna det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Styrelsen har under året reviderat underhållsplanen. Styrelsen har beslutat att det underhåll som ingår i underhållsplanen 2020-2040 inte kommer att genomföras under 2020. Revidering av planen genomförs årligen.

1.4 Ekonomi

Årets resultat visar ett underskott med 321 tkr. Resultatet 2019 är sämre än föregående år då föreningen under verksamhetsåret haft större kostnader för underhåll jämfört med föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 228 tkr. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet - 93 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Investering i kapitalförsäkring hos Folksam

Föreningen investerade 2015 i en kapitalförsäkring hos Folksam. Belopp 500 000 kr. Garanterad avkastning är 1%. Kapitalförsäkringens värde uppgick per 31 december 2019 till 596 140 kr.

Föreningens lån

Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse i samråd med Swedbank. Föreningen har placerat lån som 3-månaders rörligt. Föreningens lånebelopp uppgick fram till den 28 december 2019 till Mkr 10,9 fördelat på tre lån: Kr 5 350 000 och Kr 3 500 000 samt ett nytt lån om Mkr 2,0 som upptogs i maj 2019 för att finansiera det fönsterbyte som genomförts under året. Den rörliga räntan på lånen omförhandlades under året och har sedan mars månad varit 0,84% på samtliga lån. Vid upplåtelse av en hyresrätt till bostadsrätt i november 2019 erhöll föreningen likvida medel med vilka lånet om Kr 5 350 000 amorterades den 28 december 2019. Föreningens lånebelopp uppgår därmed från och med den 29 december 2019 till Mkr 5,5.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

För inkomståret 2019 uppgår fastighetsskatt och fastighetsavgift till totalt 52 999 kr.

Avgift bostadsrätter - Årsavgift

Avgifter för bostadsrättsinnehavare uppgick vid verksamhetsårets slut till totalt 672 748kr. Efter att ha antagit budgeten för 2020 har styrelsen beslutat om oförändrad avgift 2020. Genomsnittlig årsavgift för 2019 är 585 kr/m2.

Hyra - hyresrätt

Total hyresintäkt för 2019 uppgick till kr 87 084 kr.

I december 2019 genomfördes upplåtelse av hyresrätten till bostadsrätt. *mm*

1.5 Planerad verksamhet 2020

Budget 2020

Göteborg Energi har aviserat en höjning om 2,0% för den del av fjärrvärme som benämns effektpolis. Vatten och avlopp samt fastighetsel är budgeterat i nivå med kostnader 2019.

Föreningen är ansluten till Annedals Sopsugsamfällighet. Samfälligheten har inte aviserat höjning av årsavgifter för 2020. Dock har problem uppstått i den enhet av samfälligheten som benämns GA8 och som främst berör Skanstorget. Detta ska åtgärdas under 2020 och påverkar, enligt information från samfälligheten, avgiften för enheten GA8 i vilken föreningen ingår.

Styrelsen har beslutat att de renoveringar som ingår i underhållsplanen 2020-2040 inte kommer att genomföras under 2020.

Räntekostnader för föreningens lån förväntas minska då ett lån amorterades den 28 december 2019.

1.6 Händelser efter räkenskapsårets utgång med anledning av Covid-19

Föreningen har lokalavtal med Restaurang Tre Indier, Rurki AB. Eftersom restauranger i rådande situation påverkas ekonomiskt skulle detta på sikt kunna innebära minskade hyresintäkter för föreningen.

Restaurangen håller fortsatt öppet anpassat till de regler som aviserats av Folkhälsomyndigheten.

Situationen är svårbedömd men förhoppningen är att den, trots minskat antal kunder under kommande månader, inte ska resultera i större ekonomiska följder.

1.7 Nyckeltal

Byggnadens bokförda värde/m2 bostads- och lokalyta är 12 610 kr.

Lån per m2 bostads- och lokalyta uppgår till 3 725 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 215	1 265	1 296	1 258	1 247
Resultat efter finansiella poster	-321	-66	-3 091	395	87
Soliditet (%)	82,5	70,2	70,3	73,2	72,7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 700 410	3 821 478	57 000	-1 939 206	-66 144	21 573 538
Medlemsinsatser	1 667 287					1 667 287
Avsättning till fond för yttre underhåll			55 000	-55 000		0
Upplåtelseavgifter		3 892 713				3 892 713
Disposition av föregående års resultat:				-66 144	66 144	0
Kapitaltillskott				130 000		130 000
överföring från fond till yttre underhåll			-57 000	57 000		0
Årets resultat					-321 154	-321 154
Belopp vid årets utgång	21 367 697	7 714 191	55 000	-1 873 350	-321 154	26 942 384

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 873 350
årets förlust	-321 154
	-2 194 504

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll överföres	119 277
från fond för yttre underhåll överföres	-55 000
i ny räkning överföres	-2 258 781
	-2 194 504

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *W*

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Årsavgifter och hyresintäkter		1 215 454	1 264 569
Övriga rörelseintäkter		159 763	6 499
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 375 217	1 271 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 072 781	-673 639
Övriga externa kostnader		-303 205	-341 163
Personalkostnader		0	-37 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 272	-211 172
Summa rörelsekostnader		-1 604 258	-1 263 521
Rörelseresultat		-229 041	7 547
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-96	-5 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 017	-68 541
Summa finansiella poster		-92 113	-73 691
Resultat efter finansiella poster		-321 154	-66 144
Resultat före skatt		-321 154	-66 144
Årets resultat		-321 154	-66 144 <i>m</i>

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	30 447 694	28 974 318
Inventarier, verktyg och installationer	5	110 500	18 202
Summa materiella anläggningstillgångar		30 558 194	28 992 520

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		31 058 194	29 492 520

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		3 586	24 375
Övriga fordringar		13 574	1 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 469	20 468
Summa kortfristiga fordringar		37 629	46 364

Kassa och bank

Kassa och bank		1 568 587	1 205 070
Summa kassa och bank		1 568 587	1 205 070
Summa omsättningstillgångar		1 606 216	1 251 434

SUMMA TILLGÅNGAR

32 664 410

30 743 954

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 367 697

19 700 410

Upplåtelseavgifter

7 714 191

3 821 478

Fond för yttre underhåll

55 000

57 000

Summa bundet eget kapital

29 136 888

23 578 888

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 873 350

-1 939 206

Årets resultat

-321 154

-66 144

Summa fritt eget kapital

-2 194 504

-2 005 350

Summa eget kapital

26 942 384

21 573 538

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

5 550 000

8 900 000

Summa långfristiga skulder

5 550 000

8 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

46 815

49 125

Skatteskulder

9 296

2 856

Övriga skulder

23 599

31 497

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

92 316

186 938

Summa kortfristiga skulder

172 026

270 416

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 664 410

30 743 954 *M*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	672 748	710 388
Hysesintäkter bostäder	87 084	112 440
Hysesintäkter lokaler	455 624	441 752
Övriga intäkter	159 761	6 488
	1 375 217	1 271 068

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning	133 050	122 844
Fastighetsel	24 342	25 385
Fjärrvärme	181 129	235 254
Vatten	67 095	56 190
Kabel-TV	17 529	17 216
Gemensamhetsanläggningar	890	840
Reparationer och underhåll	648 745	215 909
	1 072 780	673 638

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 943 445	30 943 445
Inköp	1 666 446	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 609 891	30 943 445
Ingående avskrivningar	-1 969 127	-1 776 155
Årets avskrivningar	-193 070	-192 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 162 197	-1 969 127
Utgående redovisat värde	30 447 694	28 974 318

Av anskaffningsvärdet för byggnader och mark utgör 15 834 124 kr ej skattemässigt anskaffningsvärde.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 002	91 002
Inköp	127 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 502	91 002
Ingående avskrivningar	-72 800	-54 600
Årets avskrivningar	-35 202	-18 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 002	-72 800
Utgående redovisat värde	110 500	18 202

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 550 000	8 900 000
	5 550 000	8 900 000

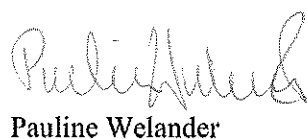
Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000
	15 700 000	15 700 000

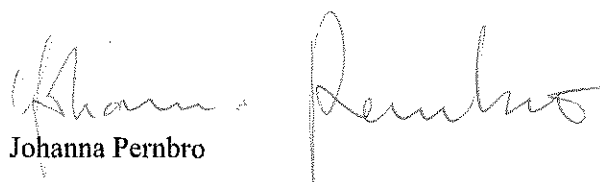
Göteborg 2020-04-14


Jonas Wepsäläinen
Ordförande


Viktoria Hansson

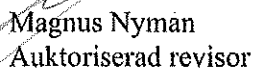

Pauline Welander


Alexander Fridolf


Johanna Pernbro

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Magnus Nyman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla, org.nr 769614-8746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 revisionssed 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 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 Skansens Pärla för räkenskapsåret 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, 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.

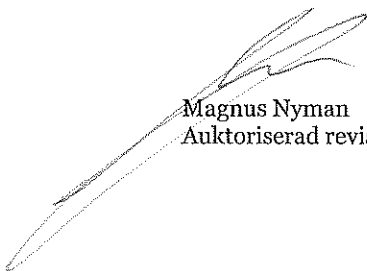
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Lidköping den 21 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Nyman
Auktoriserad revisor