

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla**

769614-8746

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 m<sup>2</sup> och en total lokalyta om 229 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. Byggnadens taxeringsvärde uppgår till 32 906 000 kr.

Av föreningens 17 lägenheter var, per den 31 december 2018, 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet var hyresrätt. Två överlåtelser har ägt rum under året.

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 upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

### 1.2 Föreningens administration

#### *Föreningsstämma och Föreningens styrelse*

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 17 april 2018. Dessutom hölls en extra stämma den 14 maj 2018 för beslut om stadgeändring.

På stämman valdes sex ledamöter och 1 suppleant.

Carl Ödman	Ledamot och Ordförande
Sara Eriksson	Ledamot
Johanna Pernbro	Ledamot
Åsa Tillman	Ledamot
Pauline Welander	Ledamot
Jonas Wepsäläinen	Ledamot
Cecilia Ney	Suppleant

Carl Ödman avgick genom eget utträde i oktober 2018. Styrelsen utsåg inom sig Sara Eriksson som ny ordförande. Därefter har styrelsen haft sammansättningen 5 ledamöter och 1 suppleant.

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening.

För revision av räkenskapsåret 2018 valdes revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Lidköping. Till huvudansvarig revisor valdes auktoriserad revisor Magnus Nyman. *MN*

### ***Sammanträden***

Styrelsen har hållit tolv (12) protokollförda styrelsemöten samt två (2) konstituerande möten. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

### **1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet under året**

#### ***Förvaltning och samarbetspartners***

Föreningen har försäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB. PwC AB, Lidköping har t o m juni månad 2018 varit föreningens ekonomiska förvaltare. Fr o m juli månad 2018 är föreningens ekonomiska förvaltare Aspia AB. 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 fr o m oktober 2018 lokalavtal med två (2) företag.

#### ***Telia Sverige AB***

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

#### ***Rurki AB Restaurang Tre Indier***

Föreningen har lokalavtal med företaget Rurki AB som driver restaurang Tre Indier. Avtalet omförhandlades 2018 och löper till 2023-09-30 med en uppsägningstid om nio (9) månader. Avtalet omförhandlades då den intilliggande lokalyta där frisörsalong bedrivits övertogs av Rurki AB 2018-09-30.

#### ***Khaleel Ghonaim - Frisörsalong***

Föreningen hade lokalavtal med Khaleel Ghonaim. Avtalet avslutades 2018-10-31.

#### ***Övriga avtal***

##### ***XLoutdoor AB och Centrumkanalen AB***

Föreningen har samarbetsavtal med företaget XLoutdoor AB och Centrumkanalen AB 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 löper tills vidare med en uppsägningstid om ett (1) år respektive sex (6) månader.

##### ***Avtal belysning fastighetens fasad***

Samtliga fastigheter som är belägna utmed det så kallade Hagastråket, dvs sträckan från Linnéplatsen till Sprängkullsgatan 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. *M*

### ***Underhållsplan 2019-2039***

Styrelsen har under året upprättat ny underhållsplan. I underhållsplanen ingår bland annat byte av fastighetens fönster, vilket kommer att genomföras under 2019. Revidering av planen genomförs årligen.

### ***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 beslut på föreningsstämma.

### **1.4 Ekonomi**

Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse i samråd med Swedbank.

### ***Investering i kapitalförsäkring hos Folksam***

Föreningen investerade 2015 i en kapitalförsäkring hos Folksam. Belopp 500 000 kr. Garanterad avkastning är 1%. Kapitalet uppgick 2018-12-31 till 577 755 kr.

### ***Föreningens lån***

Föreningen har i samråd med Swedbank placerat lån som 3-månaders rörligt. Föreningens lånebelopp uppgår till 8.9 mkr fördelat på två lån med en löptid om 2 år. Lånen ska omförhandlas under 2019.

### ***Fastighetsskatt och fastighetsavgift***

För inkomståret 2018 uppgår fastighetsskatt och fastighetsavgift till totalt 45 789 kr.

### ***Årsavgifter***

Genomsnittlig årsavgift för 2018 är 613 kr/m<sup>2</sup>.

### ***Avgift - bostadsrätter***

Avgifter för bostadsrättsinnehavare uppgick vid verksamhetsårets slut till totalt 710 388 kr.

### ***Hyra - hyresrätt***

Total hyresintäkt för 2018 uppgick till kr 112 440 kr. 9 300 kr per månad under perioden januari-juni 2018 och 9 440 kr per månad från och med juli 2018.

### **1.5 Planerad verksamhet 2019**

#### ***Budget 2019***

Fjärrvärme, vatten och avlopp samt fastighetsel är budgeterat i nivå med kostnader 2018. Göteborg Energi har aviserat en höjning om 0,5% för fjärrvärme. Räntekostnader för föreningens lån förväntas öka under 2019 då en omförhandling av befintliga lån kommer att äga rum 2019.

Föreningen är ansluten till Annedals Sopsugsamfällighet beträffande sophantering. Samfälligheten består av tre enheter; GA1, GA5 och GA8. Föreningen tillhör GA1 och GA8. Föreningens andelstal i samfälligheten uppgår till 0,17 (tidigare 2,69), vilket inneburit något lägre avgift fr o m 2017. Samfälligheten har inte aviserat höjning av årsavgifter för 2019. *M*

### **Hyror**

Lokalavtal för företaget Rurki AB omförhandlades under året, vilket resulterat i en något högre månadshyra fr o m oktober 2018.

Föreningen har en (1) hyresrätt. Hyresförhandling för 2019 pågår. Beräknad hyreshöjning för 2019 är 2-3%.

### **Avgifter**

Avgifter 2019 för bostadsrätter kommer att vara oförändrade. Avgifterna sänktes fr o m juli månad 2018 med 11%.

### **1.6 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Underhållsplanen 2019-2039 omfattar bland annat byte av fastighetens fönster, vilket är planerat att kunna genomföras 2019.

### **1.7 Nyckeltal**

Byggnadens bokförda värde/m2 bostads- och lokalyta är 11 621 kr.  
Lån per m2 bostads- och lokalyta uppgår till 5973 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 265	1 296	1 258	1 247	1 389
Resultat efter finansiella poster	-66	-3 091	395	87	232
Soliditet (%)	70,2	70,3	73,3	61,2	58,0

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	19 700 410	3 821 478	687 502	520 981	-3 090 689	<b>21 639 682</b>
Avsättning till fond för Disposition av föregående års resultat:			-630 502	630 502		<b>0</b>
Årets resultat				-3 090 689	3 090 689	<b>0</b>
Årets resultat					-66 144	<b>-66 144</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 700 410</b>	<b>3 821 478</b>	<b>57 000</b>	<b>-1 939 206</b>	<b>-66 144</b>	<b>21 573 538</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 939 206
årets förlust	-66 144
	<b>-2 005 350</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll överföres	55 000
från fond för yttre underhåll överföres	-57 000
i ny räkning överföres	-2 003 350
	<b>-2 005 350</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>	2		
Årsavgifter och hyresintäkter		1 264 569	1 278 091
Övriga rörelseintäkter		6 499	17 951
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 271 068</b>	<b>1 296 042</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-673 639	-3 915 804
Övriga externa kostnader		-341 163	-212 673
Personalkostnader		-37 547	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 172	-211 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 263 521</b>	<b>-4 339 649</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 547</b>	<b>-3 043 607</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 698	-47 125
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 691</b>	<b>-47 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-66 144</b>	<b>-3 090 689</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-66 144</b>	<b>-3 090 689</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-66 144</b>	<b>-3 090 689</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 974 318	29 167 290
Inventarier, verktyg och installationer	5	18 202	36 402
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 992 520</b>	<b>29 203 692</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 492 520</b>	<b>29 703 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		24 375	0
Övriga fordringar		1 521	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 468	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 364</b>	<b>31</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 205 070	1 070 783
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 205 070</b>	<b>1 070 783</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 251 434</b>	<b>1 070 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 743 954</b>	<b>30 774 506</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 700 410	19 700 410
Upplåtelseavgifter		3 821 478	3 821 478
Fond för yttre underhåll		57 000	687 502
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 578 888</b>	<b>24 209 390</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 939 206	520 981
Årets resultat		-66 144	-3 090 689
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 005 350</b>	<b>-2 569 708</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 573 538</b>	<b>21 639 682</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 900 000	8 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 125	124 037
Skatteskulder		2 856	2 724
Övriga skulder		31 497	18 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 938	89 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>270 416</b>	<b>234 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 743 954</b>	<b>30 774 506</b>

## 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

	2018	2017
Årsavgifter	710 388	752 032
Hysesintäkter bostäder	112 440	110 208
Hysesintäkter lokaler	441 752	415 852
Övriga intäkter	6 488	17 949
	<b>1 271 068</b>	<b>1 296 041</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städning	122 844	120 776
Fastighetsel	25 385	11 119
Fjärrvärme	235 254	210 210
Vatten	56 190	58 757
Kabel-TV	17 216	16 525
Gemensamhetsanläggningar	840	675
Reparationer och underhåll	215 909	3 477 274
	<b>673 638</b>	<b>3 895 336</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 943 445	30 943 445
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 943 445</b>	<b>30 943 445</b>
Ingående avskrivningar	-1 776 155	-1 583 183
Årets avskrivningar	-192 972	-192 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 969 127</b>	<b>-1 776 155</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 974 318</b>	<b>29 167 290</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 002	91 002
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 002</b>	<b>91 002</b>
Ingående avskrivningar	-54 600	-36 400
Årets avskrivningar	-18 200	-18 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 800</b>	<b>-54 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 202</b>	<b>36 402</b>


**Not 6 Långfristiga skulder**

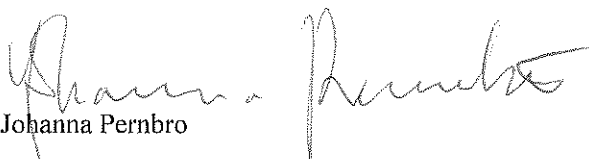
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 900 000	8 900 000
	<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000
	<b>15 700 000</b>	<b>15 700 000</b>

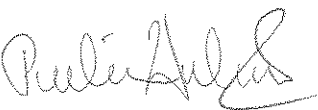
Göteborg den 25 mars 2019

  
Sara Eriksson  
Ordförande

  
Johanna Pernbro


  
Asa Tillman

  
Jonas Wepsäläinen

  
Pauline Welander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29

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 2018.

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 2018 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 2018 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 29 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor