

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Grimberget
Org nr 769610-1919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Grimberget är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Annedal 6:15 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 2005-06-01. Fastigheten består av fyra punkthus med värdeår 1975. Byggnadens totalyta är 9 235 kvm fördelade på bostäder med 8 769 kvm varav en hyresrätt på 74 kvm samt lokaler med 266 kvm med 400 kvm förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	119 648 606 kr
Anskaffningsvärde mark	64 190 124 kr
Taxeringsvärde byggnad	89 650 000 kr
Taxeringsvärde mark	133 523 000 kr

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:

Bostäder	220 000 000 kr
Lokaler	3 173 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok
63	63	24

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Akuta ryggjouren	66 m ²	2019-09-30

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:

Föreningslokal	ca 200 kvm
----------------	------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dräneringsarbeten runt alla husen avslutades med gott resultat på utförandet. I samband med återställandet av marken efter dessa arbeten så anlades nya gräsmattor runt husen, några av planteringarna på innegården fick nya växter och gården vid grillplatsen fick nya grusgångar och planteringar. Grillplatsen fick också ny stenbeläggning och nya utemöbler. Den ena kastanjen vid gårdsentrén fick bytas ut då den gamla skadades i samband med grävarbetena.

När dräneringsarbeten var avslutade utfördes också en ytterligare renovering av föreningslokalen. Väggarna fick kaklas en meter upp från golvet pga fukt som finns kvar i väggarna. Fogarna i kakelväggarna innebär att kvarvarande fukt kan ventileras ut.

Under året har en del avtal med leverantörer förhandlats om eller bytts ut.

Ny leverantör för den tekniska förvaltningen samt lokalvård har upphandlats och avtal har tecknats med HSB.

Ny Underhållsplan har tagits fram.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	207
Antal tillkommande medlemmar	23
Antal avgående medlemmar	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	210

Under året har 14 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2018
	<u>Utfall</u>
Ingående balans likvida medel	7607
Inbetalningar	
Rörelsen intäkter	7 144
Minskning kortfristiga fordringar	-77
Summa inbetalningar	7 067
Utbetalningar	
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-9 040
Minskning kortfristiga skulder	-191
Amortering lån	0
Summa utbetalningar	-9 231
Förändring under året	-2 164
Utgående balans likvida medel	5 443

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 564 036 kr enligt underhållsplan.

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift kr</u>
Stomme och grund	1975/2017		
Stammar och värme	1975/2017	2025	20 000 000
El	1975	2030	1 100 000
Fasad	2010	2030	4 500 000
Fönster	2010	2060	14 000 000
Yttertak	2010	2030	900 000
Ventilation	2015	2020	250 000
Hiss	2012		
Lägenhetsdörrar, trapphus och passérsystem	2016		

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Elisabeth Smedberg	Ordförande	
Therese Hjältnér	Ledamot	
Foad Eini	Ledamot	
Ann Filipsson	Ledamot	
Niklas Petersson	Ledamot	
Magda Bengtsson	Ledamot	
Maria Eriksson	Ledamot	
Julia Cederbrant	Suppleant	
Viktor Albinsson	Suppleant	Avgått 2018-09-01

Valberedning

Martin Lamkén	Sammanställande
Maria Emanuelsson	

Revisorer

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
-------------------	----------------------	----------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Senast genomförda avgiftsjustering var 2013-07-01 med en höjning på 3%.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår en fastighetsavgift om 1 337 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Tre av föreningens bundna lån förföll under året och omvandlades till rörlig ränta med låg räntesats.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	7 143	7 138	7 143	7 207
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 308	-1 201	-5 031	-10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		756	754	748	756
Lån/kvm bostadsrättsyta		8 296	8 487	8 300	8 890
Elkostnader/kvm totalyta		19	15	15	15
Vattenkostnader/kvm totalyta		20	24	26	26
Värmekostnad/kvm totalyta		142	141	139	174
Soliditet	%	58,4	59,1	58,7	58,3

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	92 799 095	-	-	92 799 095
Upplåtelseavgifter	22 459 405	-	-	22 459 405
Ack kostnad för nyupplåtelse	-331 019	-	-	-331 019
Fond för yttre underhåll	<u>564 036</u>	<u>564 036</u>	-	<u>1 128 072</u>
Summa bundet eget kapital	115 491 517	564 036	0	116 055 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 206 116	-564 036	-1 200 813	-6 970 965
Årets resultat	<u>-1 200 813</u>	<u>-3 308 193</u>	<u>1 200 813</u>	<u>-3 308 193</u>
Summa fritt eget kapital	-6 406 929	-3 872 229	0	-10 279 158
Summa eget kapital	109 084 588	-3 308 193	0	105 776 395
			<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fond för yttre underhåll				
Vid årets ingång			564 036	-
Årets avsättning enligt underhållsplan			<u>564 036</u>	<u>564 036</u>
Vid årets slut			1 128 072	564 036

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-6 406 929
Årets resultat före förändring av yttre fond	-3 308 193
Årets avsättning till yttre fond	<u>-564 036</u>
Totalt	<u>-10 279 158</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-10 279 158</u>
Totalt	-10 279 158

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 141 548	7 137 604
Övriga rörelseintäkter		<u>2 272</u>	<u>282</u>
Summa rörelseintäkter		7 143 820	7 137 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 433 425	-4 029 284
Underhållskostnader	4	-3 883 010	-995 440
Övriga externa kostnader	5	-321 958	-253 315
Personalkostnader	6	-197 130	-197 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	<u>-1 411 854</u>	<u>-1 411 854</u>
Summa rörelsekostnader		-9 247 377	-6 887 023
Rörelseresultat		-2 103 557	250 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		-	7
Räntekostnader		<u>-1 204 637</u>	<u>-1 451 683</u>
Summa finansiella poster		-1 204 637	-1 451 676
Resultat efter finansiella poster		-3 308 194	-1 200 813
Resultat före skatt		-3 308 194	-1 200 813
Årets resultat		<u>-3 308 194</u>	<u>-1 200 813</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	175 249 884	176 661 738
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		175 249 884	176 661 738
Summa anläggningstillgångar		175 249 884	176 661 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	20 360	20 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	312 686	235 520
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		333 046	255 908
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	5 442 984	7 607 427
<i>Summa kassa och bank</i>		5 442 984	7 607 427
Summa omsättningstillgångar		5 776 030	7 863 335
Summa tillgångar		181 025 914	184 525 073

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		92 799 095	92 799 095
Upplåtelseavgift		22 128 386	22 128 386
Fond för yttre underhåll		1 128 072	564 036
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>116 055 553</u>	<u>115 491 517</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 970 965	-5 206 116
Årets resultat		-3 308 193	-1 200 813
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-10 279 158</u>	<u>-6 406 929</u>
Summa eget kapital		<u>105 776 395</u>	<u>109 084 588</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	73 794 891	73 794 891
Summa långfristiga skulder		<u>73 794 891</u>	<u>73 794 891</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		592 017	789 986
Skatteskulder		9 407	6 151
Övriga skulder		-1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	853 205	849 457
Summa kortfristiga skulder		<u>1 454 628</u>	<u>1 645 594</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>181 025 914</u>	<u>184 525 073</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader 84 år

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	6 575 146	6 553 465
Hysesintäkter bostäder	79 076	79 076
Hysesintäkter lokaler	77 732	97 424
Hysesintäkter garage/p-platser	383 225	383 350
Hysesintäkter övriga	26 369	24 289
Summa	7 141 548	7 137 604

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	574 918	521 609
Reparationer	416 524	1 022 948
El	171 036	130 285
Uppvärmning	1 270 629	1 256 132
Vatten	184 948	210 974
Sophämtning	102 445	84 143
Kostnad för nyupplåtelse	-	86 000
Övriga driftskostnader	712 925	717 193
Summa	3 433 425	4 029 284

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Underhåll invändigt	-	60 631
Underhåll maskiner/installationer	-	880 784
Underhåll utvändigt	3 883 010	54 025
Summa	3 883 010	995 440

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsavgift	226 316	223 060
Övriga externa kostnader	95 641	30 255
Summa	321 957	253 315

Not 6 Personal

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala kostnader	<u>47 130</u>	<u>47 130</u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	197 130	197 130

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	<u>1 411 854</u>	<u>1 411 854</u>
Summa	1 411 854	1 411 854

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>183 838 730</u>	<u>183 838 730</u>
Utgående anskaffningsvärde	<u>183 838 730</u>	<u>183 838 730</u>
Ingående avskrivningar	-7 176 992	-5 765 138
- Årets avskrivningar	-1 411 854	-1 411 854
Utgående avskrivningar	<u>-8 588 846</u>	<u>-7 176 992</u>
Redovisat värde	175 249 884	176 661 738

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	<u>20 360</u>	<u>20 388</u>
Summa	20 360	20 388

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	160 952	175 124
Förutbetalda försäkringspremier	27 330	25 804
Serviceavtal	89 063	-
Förutbetalad Kabel-TV	35 341	34 592
Summa	312 686	235 520

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Transaktionskonto	5 442 984	7 607 427
Summa	5 442 984	7 607 427

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
SEB	0,65 %	2019-08-28	9 402 442	-	9 402 442
SEB	0,65 %	2019-08-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB	1,49 %	2022-08-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB	0,64 %	2019-10-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB	1,30 %	2022-06-28	9 392 449	-	9 392 449
SEB	3,92 %	2019-08-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB	2,56 %	2020-07-28	<u>15 000 000</u>	-	<u>15 000 000</u>
			73 794 891	0	73 794 891

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	591 381	583 663
Löner och sociala avgifter	146 815	146 815
El	15 938	12 949
Vatten	32 231	35 175
Sophämtning	12 135	11 109
Reparationer	-	1 788
Extern revisor	18 625	18 000
Räntekostnader	27 443	26 626
Övriga upplupna kostnader	8 637	13 332
Summa	853 205	849 457

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat underhåll under 2019 enligt den nya underhållsplanen utgör mindre målningsarbeten i korridor till styrelserum och fastighetsexpedition.

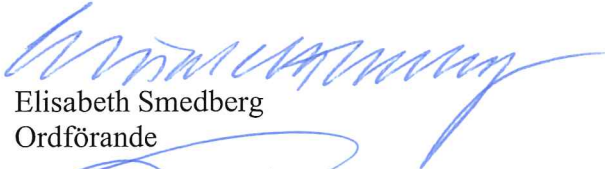
Mindre reparationsarbeten vid cykelställen, samt en undersökning av vissa lägenheters balkonger för att förhindra läckageskador.

Styrelsen har påbörjat en utredning om när ett framtida stambyte måste ske eller om relining kan utföras istället och att tidpunkten för stambyte därmed kan skjutas upp.

Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

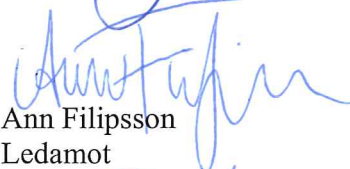
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	80 566 000	80 566 000
Summa ställda säkerheter	<u>80 566 000</u>	<u>80 566 000</u>

Göteborg 2019-04-30

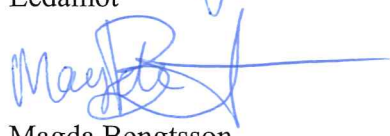

Elisabeth Smedberg
Ordförande


Therese Hjälmlner
Ledamot


Foad Eini
Ledamot


Ann Filipsson
Ledamot


Niklas Petersson
Ledamot


Magda Bengtsson
Ledamot


Maria Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grimberget, org.nr 769610-1919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grimberget för år 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. Risker 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grimberget för år 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:

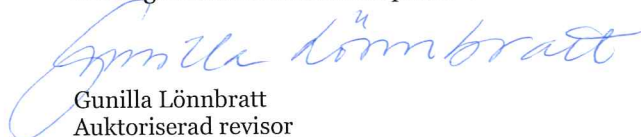
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 7 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor