

Årsredovisning

för

Brf Grepen

733600-0299

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Grepen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens 61:a verksamhetsår.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Grepen 2 där två bostadshus uppförts vilka färdigställdes år 1960.

<u>Adress</u>	<u>Antal lägenheter</u>
Stora Trädgårdsgatan 40	6
Stora Trädgårdsgatan 42	6
Stora Trädgårdsgatan 44	6
Björklundsgatan 5A	12
Björklundsgatan 5B	12
Björklundsgatan 5C	15
Björklundsgatan 5D	12
Björklundsgatan 5E	12
Björklundsgatan 5F	12
Björklundsgatan 5G	12

Lägenhetsfördelning

Totalt 105 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

9 st	3 rum och kök
51 st	2 rum och kök
21 st	1 rum och kök
24 st	1 rum och kokskåp

Inom föreningen uthyres:

20 st	bilgarage
27 st	bilplatser med motorvärmarruttag
6 st	MC/mopedplatser
2 st	Platser för handikappfordon

1 st lokal i fastigheten disponeras av föreningen till kontor.

Tomtyta:	6.880 kvm
Bostadsyta:	5.168 kvm
Lokalyta:	17 kvm
Garageyta:	409 kvm

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar Kalmar län, omfattar fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd samt försäkring mot ohyra med sanering. Dessutom ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter. 

Förvaltning

Göran Andersson har varit ansvarig för bilplatserna i föreningen.

Styrelsen har ansvarat för beställning av varor och tjänster.

BÅ Fastighetsservice svarar enligt avtal för den yttre skötseln av fastigheten.

Den inre skötseln är uppdelad mellan en deltidsanställd lokalvårdare och HS Service och Support enligt avtal.

Ludvig & Co AB (tidigare LRF Konsult AB) Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2017 med 25 kr/kvm och år. Det innebär en genomsnittlig årsavgift på 591 kr/kvm och år, inkl värmekostnad med 127 kr.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Nya dörrar

Enligt beslut vid den ordinarie föreningsstämman 2019 har styrelsen arbetat med att få in offerter för byte av lägenhets- och entrédörrar. Ärendet skulle tas upp på föreningsstämman i april 2020 men på grund av den rådande pandemin blev stämman senarelagd. Styrelsen beslutade att i stället gå ut med en enkät till samtliga medlemmar under våren. Svar inkom från 66 medlemmar och 58 st röstade ja till dörrbytet.

Arbetet inleddes under året med byte av entrépartierna. Automatiska dörröppnare har även monterats till samtliga entréer. Byte av lägenhetsdörrarna har påbörjats under januari 2021. Den totala kostnaden för samtliga dörrar uppgår till ca 2.900.000 kr och finansieras med nytt lån samt egna medel.

Underhåll

- Ett nytt digitalt låssystem har inköpts till de nya dörrarna, kostnad 585.000 kr.
- Nya kodlås har monterats vid entreéerna till en kostnad av 81.250 kr.
- Tre av föreningens lägenheter har drabbats av vattenskador varav två har åtgärdats under året, kostnader 297.151 kr.

På grund av ovanstående åtgärder uppvisar året ett negativt resultat. Styrelsen föreslår att underhållsfonden utnyttjas för att täcka kostnaderna, totalt 963.401 kr.

Övrigt

En ny energideklaration har färdigställts under året och är giltig i 10 år. Som fastighetsägare är bostadsrättsföreningen skyldig att ha en giltig energideklaration.

Ett av föreningens lån i Swedbank Hypotek har flyttats till Tjustbygdens Sparbank i samband med villkorsändring i feb 2020. Styrelsen valde att binda lånet i 5 år till räntan 1,16% (tidigare 3,21% i 7 år).

Avtalet med Ludvig & Co AB gällande den ekonomiska förvaltningen har sagts upp under året. Nytt avtal är tecknat med HSB Sydost från och med den 1 jan 2021.

För att säkerställa att samtliga lägenheter har ett försäkringsskydd som täcker bostadsrätts-havarens ansvar har föreningens försäkring kompletterats med en kollektiv bostadsrätts-försäkring. Detta innebär att medlemmarna inte behöver teckna något bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Covid-19

Styrelsen bedömer inte att bostadsrättsföreningen har påverkats väsentligt med anledning av den pågående pandemin. Föreningsstämman fick dock senareläggas och i enlighet med en tillfällig lagändring beslutade styrelsen att genomföra stämman med poströstning. 

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	122
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	122

12 bostadsrätter har överlåts under året.

Styrelse

Göran Andersson	ordförande
Patrik Andersson	vice ordförande
Jenny Persson	sekreterare
Birger Andersson	ledamot
Anette Petersson	ledamot

Styrelsesuppleanter

Lars-Åke Svensson
Björn Hagström

Revisorer

Extern revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Kristina Anderson som huvudansvarig revisor

Intern revisor Birgitta Klintenberg

Revisorssuppleant Janne Karlsson

Valberedning

Baris Bagci

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020 och genomfördes med poströsning. Styrelsen har hållit 5 st protokollförda sammanträden under året.

Utfört underhåll

2001	Stambyten / badrumsrenovering
2005	Balkongrenovering
2005	Åtgärd yttre miljö
2014	Byte värmeväxlare och ventiler
2014	Ny avfalls- och återvinningsanläggning
2015	Underhåll av tak
2016	Installation fiber
2017	Fönsterbyte
2020	Dörrbyte påbörjat

Övrigt

Fastigheten är ansluten till Telias fibernät för bredband, digital-TV samt telefoni.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 115	3 130	3 132	3 065	2 994
Värmeförbrukning MWh	851	868	826	799	838
Värmekostnad	658	656	667	633	654
Resultat efter finansiella poster	-497	529	574	519	755
Total låneskuld	6 996	7 257	7 514	7 808	4 475
Låneskuld/kvm (kr)	1 354	1 404	1 454	1 511	866
Soliditet (%)	34	36	33	29	34
Kassalikviditet (%)	161	247	205	149	170

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	302 700	2 203 565	1 653 784	529 141	4 689 190
Disposition av föregående års resultat		300 000	229 141	-529 141	
Årets resultat				-497 325	-497 325
Belopp vid årets utgång	302 700	2 503 565	1 882 925	-497 325	4 191 865

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 882 925
årets förlust	-497 325
	1 385 600
disponeras så att	
underhållsfonden regleras enligt nedan	-663 400
i ny räkning överföres	2 049 000
	1 385 600

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	2 503 565
Uttag ur fond	-963 400
Överföring till fond	300 000
Utgående behållning	1 840 165

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 115 121 3 115 121	3 130 232 3 130 232
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-2 659 425	-1 650 352
Övriga externa kostnader	4	-287 118	-265 120
Personalkostnader	5	-136 551	-136 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-379 124 -3 462 218	-379 124 -2 430 610
Rörelseresultat		-347 097	699 622
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-150 228	-170 481
Resultat efter finansiella poster		-497 325	529 141
Årets resultat		-497 325	529 141

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	9 000 625	9 318 787
Byggnadsinventarier och installationer	9	294 984	355 946
Pågående arbeten	10	813 688	0
		10 109 297	9 674 733

Summa anläggningstillgångar

10 109 297

9 674 733

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	645	645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	112 856	85 161
		113 501	85 806

Kassa och bank

13

2 044 578

3 293 620

Summa omsättningstillgångar

2 158 079

3 379 426

SUMMA TILLGÅNGAR

12 267 376

13 054 159

α

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		302 700	302 700
Fond för yttre underhåll		2 503 565	2 203 565
		2 806 265	2 506 265

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 882 925	1 653 784
Årets resultat		-497 325	529 141
		1 385 600	2 182 925

Summa eget kapital

4 191 865 **4 689 190**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	6 731 099	6 997 252
-----------------------------	--------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	264 857	260 130
Leverantörsskulder		197 128	223 852
Aktuella skatteskulder		50 160	25 080
Medlemmarnas reparationsfond	16	537 994	545 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	294 273	313 303
Summa kortfristiga skulder		1 344 412	1 367 717

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 267 376 **13 054 159** 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	85 år
Rörstammar / VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Lägenhets- och entrédörrar	60 år
Värmeanläggning	40 år
El	75 år
Ventilation	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 052 671	3 052 671
Överföring till medlemmarnas rep.fond	-51 680	-51 680
Hysesintäkter garage/P-platser	83 950	84 000
Hysesintäkter övrigt	1 200	1 260
Övriga intäkter	28 980	43 981
	3 115 121	3 130 232

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	238 418	235 703
Städning	46 296	45 600
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	0	47 571
Energideklaration	18 750	0
Yttre skötsel vinter	4 400	6 800
Reparation tvättstuga	40 731	8 774
Reparation VA/sanitet	299 815	0
Underhåll gemensamma utrymmen	666 250	19 938
Rep och underhåll övrigt utvändigt	9 488	8 901
Rep och underhåll av el	17 878	0
Övriga reparationer och underhåll	9 412	19 052
Förbrukningsmaterial	12 746	11 613
Elkostnader	64 471	63 388
Fjärrvärme	658 322	656 253
Vattenavgifter	222 670	199 965
Avfall / Återvinning	145 441	106 732
Försäkringar	70 505	76 260
TV-kostnader	12 459	12 436
Övriga kostnader	2 573	12 566
Fastighetsavgift	118 800	118 800
	2 659 425	1 650 352

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	258 432	244 174
Revisionsarvode	17 000	12 156
Externa tjänster	3 005	2 010
Bankkostnader	2 734	2 898
Övriga kostnader	5 947	3 882
	287 118	265 120

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner	51 843	50 878
Arvoden och ersättningar till styrelse	61 500	60 900
Sociala kostnader	23 208	24 236
	136 551	136 014

Not 6 Avskrivningar

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Byggnader	293 162	293 162
Byggnadsinventarier	29 715	29 715
Markanläggningar	25 000	25 000
Installationer	31 247	31 247
	379 124	379 124

Not 7 Räntekostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Räntekostnader fastighetslån	150 228	170 481
	150 228	170 481

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 826 222	15 826 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 826 222	15 826 222
Ingående avskrivningar	-6 507 435	-6 189 273
Årets avskrivningar	-318 162	-318 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 825 597	-6 507 435
Utgående redovisat värde	9 000 625	9 318 787
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	39 600 000	39 600 000

Not 9 Byggnadsinventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 720	717 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 720	717 720
Ingående avskrivningar	-361 774	-300 812
Årets avskrivningar	-60 962	-60 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-422 736	-361 774
Utgående redovisat värde	294 984	355 946

Not 10 Pågående arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående dörrbyten	813 688	0
	813 688	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	645	645
	645	645

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	108 566	79 563
Securitas	2 250	2 130
Telia	2 040	2 073
Upplupna intäkter	0	1 395
	112 856	85 161

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 790 219	3 293 620
Avräkningskonto HSB	254 359	0
	2 044 578	3 293 620

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 957 000	7 957 000
	7 957 000	7 957 000

Not 15 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2020:	Konvertering:
Swedbank 2655456149	1 032 578	2,507%	71 212	2026-05-25
Swedbank 2551282540	304 878	1,68%	39 462	2022-01-25
Swedbank 2751067329	0	3,21%	11 364	Lånet löst
Swedbank 2858958420	3 720 000	2,37%	80 000	2027-04-23
Tjustb Sparbank -13681	1 133 000	1,46%	24 000	2023-04-01
Tjustb Sparbank -39006	805 500	1,16%	34 500	2025-04-01

Summa: 6 995 956 kr 260 538 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 5 660 395 kr

Not 16 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	545 352	557 256
Uttag under året	-59 038	-63 584
Årets överföring	51 680	51 680
	537 994	545 352

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	17 104	22 921
Förskottsbetalda avgifter/hyror	254 359	269 572
Övriga upplupna kostnader	22 810	20 810
	294 273	313 303

Västervik den 10 februari 2021



Göran Andersson



Patrik Andersson



Birger Andersson



Anette Petersson



Jenny Persson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 22 mars 2021*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor



Birgitta Klintonberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grepen, org.nr 733600-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grepen 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den övriga revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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.

Den godkände revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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.

Den övriga revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Grepen för 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. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.



Västervik den 22 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kristina Anderson".

Kristina Anderson
Godkänd revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Birgitta Klintenberg".

Birgitta Klintenberg
Revisor