

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1

769632-1822

Räkenskapsåret

2020

SP
10 MWPGU

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö Kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 12 oktober 2017 förvärvat fastigheten Höder 1 i Malmö kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 139 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 473 m² och en lokal om ca 54 m². Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser i källaren varav sex st laddplatser för elbil. Dessutom har medlemmarna rätt att hyra 27 platser i intilliggande parkeringshus under 25 år. Avtal har tecknats med M. som ger föreningens medlemmar gratis medlemskap under fem år från att 50% av föreningens medlemmar flyttat in.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Väsentliga servitut

Servitut till förmån för Malmö Stad eller annan som därtill har kommunens tillstånd avseende ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar belastar Höder 1. Servitutet avser att driva akviferanläggning.

Servitutet belastar Höder 1 att utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning.

Föreningens lokaler

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Vakant	Kontor	ja	54	

Entreprenören garanterar hyresintäkter under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right corner of the page.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) är 638 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 33,18 kr/ m³ och för el 1,19 kr/kWh.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes och har deklarerats som färdigställda. Byggnaden har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår 2019.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 3 maj 2021. Ny teknisk förvaltare fr.o.m den fjärde maj 2021 är Riksbyggen.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 84 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2021 är Riksbyggen.

Styrelsens verksamhetsberättelse lämnas som bilaga till årsredovisningen. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 137 500 kronor (1 068 750 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Under året har 21 (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 12 (sju) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut

195

Styrelse

Mikael Nilsson	Ordförande
Bo Raneheim	Vice ordförande
Lars Sörnlund	Kassör
Lotta Lovén	Sekreterare
Per Gunnar Wintner	Fastighetsansvarig
Ida Andersson	Suppleant
Bengt Göran Lindvall	Suppleant
Margreet Aanstoot	Suppleant

Valberedning

Erik Karlsson	Sammanställande
Anne-Jette Christiansen	
Nils Lovén	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 20 (13) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Ordinarie
Huvudansvarig Alexander Larsson	

Maria Danckler	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2018.

[Handwritten signatures]

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	6 633,63	3 704,96
Resultat efter finansiella poster	146,40	383,44
Soliditet (%)	73,77	73,32
Bokfört värde på fastighet per kvm boarea kr	47 007,00	47 490,00
Lån per kvm boarea	12 238,00	12 490,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,28	0,85
Fastighetens belåningsgrad (%)	26,00	26,40

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Genomsnittlig skuldränta blir missvisande då avräkning med JM skett per 30 juni 2019.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	179 976 000	115 509 000	0	0	383 446
Disposition av föregående års resultat:			257 000	126 446	-383 446
Årets resultat					146 402
Belopp vid årets utgång	179 976 000	115 509 000	257 000	126 446	146 402

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande (kronor):

Balanserad vinst	126 446
Årets resultat	146 402
	272 848
Disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	257 000
I ny räkning överföres	15 848
	272 848

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

Resultaträkningen för 2019 speglar perioden från månadsskifte efter slutbesiktning och framåt, dvs fr.o.m den 1 juli t.o.m 31 december.

[Handwritten signature]

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 633 630	3 704 959
Övriga rörelseintäkter		5 655	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 639 285	3 704 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 068 800	-925 809
Övriga externa kostnader	4	-441 921	-145 357
Personalkostnader	5	-90 842	-85 423
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 548 512	-1 274 256
Summa rörelsekostnader		-5 150 075	-2 430 845
Rörelseresultat		1 489 210	1 274 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		631	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 343 439	-890 668
Summa finansiella poster		-1 342 808	-890 668
Resultat efter finansiella poster		146 402	383 446
Resultat före skatt		146 402	383 446
Årets resultat		146 402	383 446

AS
H. K. PG
mm

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

398 290 673

400 839 185

Inventarier, verktyg och installationer

7

192 960

0

Summa materiella anläggningstillgångar

398 483 633

400 839 185

Summa anläggningstillgångar

398 483 633

400 839 185

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 882

19 072

Övriga fordringar

8

796 009

1 065 973

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

220 428

140 484

Summa kortfristiga fordringar

1 018 319

1 225 529

Kassa och bank

Kassa och bank

1 755 032

1 448 265

Summa kassa och bank

1 755 032

1 448 265

Summa omsättningstillgångar

2 773 351

2 673 794

SUMMA TILLGÅNGAR

401 256 984

403 512 979

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

295 485 000

295 485 000

Fond för yttre underhåll

257 000

0

Summa bundet eget kapital

295 742 000

295 485 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

126 446

0

Årets resultat

146 402

383 446

Summa fritt eget kapital

272 848

383 446

Summa eget kapital

296 014 848

295 868 446

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

103 693 750

103 693 750

Summa långfristiga skulder

103 693 750

103 693 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 137 500

2 137 500

Leverantörsskulder

72 935

131 778

Skatteskulder

795 415

918 880

Övriga skulder

-2 137 500

2 721

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

680 036

759 904

Summa kortfristiga skulder

1 548 386

3 950 783

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

401 256 984

403 512 979

Handwritten signatures and initials:
 - A large stylized 'L'
 - 'DGW'
 - 'mm'
 - Other illegible initials and marks.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 040 929	2 926 651
Hyror övriga objekt	51 070	5 428
Hyror lokaler	111 880	65 263
Hyror garage och parkeringsplatser	747 600	412 662
Tillvalsavgifter	366 960	213 136
Vidarefakt lev.fakturor, övrigt	189 659	1 444
Varmvatten moms	124 393	80 329
Elförbrukning	874	0
Övrig ersättning	200	0
Öre- och kronutjämning	65	46
	6 633 630	3 704 959

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	374 409	163 132
Taxebundna kostnader	733 403	329 297
Fastighetsskötsel	316 897	166 894
Fastighetsförsäkring	83 846	101 426
Digitala tjänster	353 613	161 994
Fastighetsskatt	132 280	0
Övriga kostnader	74 353	3 068
	2 068 801	925 811

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Serviceavtal	47 661	24 799
Förbrukningsinventarier 2 st pollar och allergenfilter	100 064	0
Förbrukningsmaterial	9 293	209
Kreditupplysning	0	313
Kontorsmaterial	0	2 393
Hyres och kundförluster	-12 295	60
Revisionsarvoden	31 219	35 000
Föreningsstämma	19 961	0
Ekonomisk förvaltning	141 362	67 500
Teknisk förvaltning	74 969	0
Bankkostnader	4 197	1 113
Tilsynsavgifter	13 800	0
Övriga externa kostnader	11 690	13 970
	441 921	145 357

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	73 420	65 000
Sociala avgifter	17 422	20 423
	90 842	85 423

LS
H B PCU
mm

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 820 855	0
Inköp	0	14 301 480
Omklassificeringar	0	291 519 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 820 855	305 820 855
Årets avskrivningar	-2 548 512	-1 274 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 548 512	-1 274 256
Utgående redovisat värde	303 272 343	304 546 599
Taxeringsvärden byggnader	83 428 000	83 428 000
Taxeringsvärden mark	172 800 000	74 500 000
	256 228 000	157 928 000
Bokfört värde byggnader	301 998 087	304 546 599
Bokfört värde mark	96 292 586	96 292 586
	398 290 673	400 839 185

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsesrum	192 960	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 960	0
Utgående redovisat värde	192 960	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	0	258 409
Gamla kundfordringar	2 434	15 978
Kortfristig fordran JM AB	100 916	507 993
Skattekonto	684 881	283 593
Andra kortfristiga fordringar	7 778	0
	796 009	1 065 973

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	56 819	55 440
Internet	63 299	29 560
Varmvatten	46 551	54 584
El	58	0
Certego serviceavtal	49 676	0
Sophämtning	4 025	0
Snöjour	0	900
	220 428	140 484

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2020-12-31
Nästa års amortering	2 137 500
Summa långfristiga del av föreningens lån -	101 556 250
Summa skuld till kreditinstitut	103 693 750

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,74	2027-06-01	33 998 000	35 066 000
Handelsbanken	1,11	2024-06-01	34 896 750	35 432 250
Handelsbanken	0,99	2022-06-01	34 799 000	35 333 000
			103 693 750	105 831 250

Kortfristig del av långfristig skuld	2 137 500	2 137 500
--------------------------------------	-----------	-----------

Enligt föreningens redovisningspriciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 006 250 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Värme	41 411	70 867
El	35 973	35 800
Soc avg styrelsearvode	14 861	20 423
Styrelsearvode	47 300	65 000
Revision	20 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter	436 618	530 143
Tillgodo	31 958	17 671
Vatten	7 849	0
Teknisk förvaltning	43 750	0
Bankkostnad	317	0
	680 037	759 904

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	106 900 000	106 900 000
	106 900 000	106 900 000

PGW
mm

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Malmö den 18 maj 2021



Mikael Nilsson
Ordförande



Lars Sörnlund
Kassör



Bo Raneheim
Vice ordförande



Lotta Lovén
Sekreterare



Per Gunnar Winter
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2021

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1, org.nr 769632-1822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

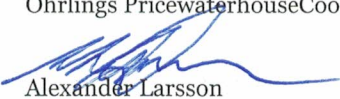
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Malmö 2021-05-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor