

Årsredovisning
för
Brf Tandådalen Panorama 1

769631-8109

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 1 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som registrerades den 7 mars 2016. Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 7 mars 2016 och ekonomisk plan registrerades den 2 februari 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Någon avgiftshöjning av månadsavgiften är ej inplanerad.

Efter räkenskapsårets utgång och föreningens årsredovisning är undertecknad har styrelsen som målsättning att omförhandla föreningens lån.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter.

Ordinarie ledamöter

Lars Lidman	Ordförande
Rolf Skårman	Ledamot
Catarina Nord Nilsson	Ledamot
Peter Manhof	Ledamot
Johan Wiksäter	Ledamot

Revisorer

Extern revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Erik Storm som huvudansvarig revisor.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Rörbäcksnäs 20:541-546, 20:564 och 20:567-574 i Malung-Sälen kommun.

Föreningens fastigheter består av 4st parhus med två våningsplan med totalt två lägenheter i varje huskropp. Lägenheterna har separata entreér. 1 1st parhus med två våningsplan med totalt två lägenheterna i varje huskropp. 15st Attefallshus med ett våningsplan samt ett sov-loft med slutande takhöjd. Totalt består föreningens 15 fastigheter av 45 bostadslägenheter med en totalt boendeyta på 2 549kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då projektet och upprättandet av bostadsrättsföreningen drabbats av förseningar var slutavräkningen ej genomförd vid föregående års räkenskapslut. Det fanns i föreningens balansräkning en fordran på Garanten som utvecklaren genom avtal garanterade inte skulle drabba föreningen.

Vid föreningsstämma den 1 nov 2019 ersattes styrelsen, vilken bestått av representanter för projektören , av föreningsmedlemmar med lämplig erfarenhet och kompetens. Styrelsen har nu efter mycket arbete fått kontroll över föreningen och genomfört en slutavräkning med projektören som ger föreningen en god ekonomisk situation i enlighet med den ursprungliga godkända ekonomiska planen. Avtal har vidare tecknats med bolag inom Erlandssons koncernen med en moderbolagsgaranti för att tillförsäkra uppfyllandet av entreprenadavtalets samtliga bestämmelser. Arbeten med att åtgärda besiktningssmärkningar pågår och en tvåårsbesiktning planeras genomföras i slutet av 2020.

Efter räkenskapsårets slut har slutavräkningsavtal upprättats och undertecknats med utvecklaren av föreningen och därför har slutavräkningen hanterats i årets bokslut 2019-12-31. Kvar i föreningens balansräkning kvarstår en skuld till utvecklaren på 1 328 251 kr som kommer betalas under 2020. Efter att dom likvida utbetalningarna skett har föreningen en balansräkning enligt ekonomisk plan.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	158 990	294 233
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	805 622	234 234
Övriga intäkter	1 365 405	0
Medlemsinsatser	0	94 475 000
Minskning kortsiktiga fordringar	31 129 805	0
Minskning byggnader mot kortfristiga fordringar	0	1 425 418
<u>Ökning av kortfristiga skulder</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	33 300 832	96 134 652
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	715 951	641 181
Finansiella kostnader	332 257	23 190
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 275 415
Minskning av kortfristiga skulder	9 161 084	12 405 355
<u>Minskning av långfristiga skulder</u>	<u>20 917 466</u>	<u>51 924 754</u>
	31 126 758	96 269 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT *	2 333 064	158 990
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 174 074	-135 243

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	74
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	5
Antal medlemmar vid årets slut	75

Under året har 3 st överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	805,6	234,2	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-714,4	-1 348,7	-114,6	1,0
Soliditet (%)	81,7	64,7	neg	0,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	398	398	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 257	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 475 000		-114 646	-1 348 733	93 011 621
Disposition av föregående års resultat:			-1 348 733	1 348 733	0
Avsättning under året		64 044	-64 044		0
Årets resultat				-714 388	-714 388
Belopp vid årets utgång	94 475 000	64 044	-1 527 423	-714 388	92 297 233

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 527 423
årets förlust	-714 388
	-2 241 811
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	101 960
	-2 343 771
	-2 241 811

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	805 622	234 234
Övriga rörelseintäkter	3	1 365 405	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 171 027	234 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-375 199	-254 616
Övriga externa kostnader	5	-340 752	-386 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 837 207	-918 596
Summa rörelsekostnader		-2 553 158	-1 559 777
Rörelseresultat		-382 131	-1 325 543
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-332 257	-23 190
Summa finansiella poster		-332 257	-23 190
Resultat efter finansiella poster		-714 388	-1 348 733
Resultat före skatt		-714 388	-1 348 733
Årets resultat		-714 388	-1 348 733

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	110 403 170	112 240 377
Summa materiella anläggningstillgångar		110 403 170	112 240 377
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		110 453 170	112 290 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		202 403	136 760
Övriga fordringar		0	30 816 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 274	408 597
Summa kortfristiga fordringar		231 677	31 361 482
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 333 064	158 990
Summa kassa och bank		2 333 064	158 990
Summa omsättningstillgångar		2 564 741	31 520 472
SUMMA TILLGÅNGAR		113 017 911	143 810 849

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 475 000	94 475 000
Fond för yttre underhåll		64 044	0
Summa bundet eget kapital		94 539 044	94 475 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 527 423	-114 646
Årets resultat		-714 388	-1 348 733
Summa fritt eget kapital		-2 241 811	-1 463 379
Summa eget kapital		92 297 233	93 011 621
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till koncernföretag		0	1 523 325
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 310 293	0
Övriga skulder		0	37 704 434
Summa långfristiga skulder		18 310 293	39 227 759
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		186 840	0
Leverantörsskulder		107 667	851 393
Skatteskulder		297 130	422 270
Övriga skulder	12	1 328 251	4 746 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	490 497	5 551 631
Summa kortfristiga skulder		2 410 385	11 571 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 017 911	143 810 849

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillämpad avskrivningsmetod: Komponentavskrivning

<i>Komponenter</i>	<i>år</i>
Stomme/grund	100
Stomkomp rumsbildning	40
Värme	40
El	30
Spabad	15
Fasad/utv trapp	25
Sanitet	25
Köksinredning	20
Yttertak	20
Styr och övervakning	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsplan redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Föreningen är nybildad och därmed föreligger inga nutida underhåll. 40kr/kvm avsätts framtida behov.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på vissa placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

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 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	404 141	51 445
Årsavgifter El-rörlig	12 871	16 424
Avgifter Vatten & Avlopp	231 375	144 865
Avgifter Hämtningsavgift avfall	40 411	21 500
Snöröjning	116 736	0
Övriga intäkter	88	0
	805 622	234 234

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter, slutavräkning	1 365 405	0
	1 365 405	0

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Elkostnader	12 871	16 424
Vatten & Avlopp	231 375	144 865
Renhållning	73 395	46 238
Försäkring	57 558	47 089
	375 199	254 616

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	0	297 130
IT-tjänster	1 072	0
Revision	62 188	27 100
Ekonomisk förvaltning	56 252	28 750
Bankkostnader	5 366	785
Snöröjning	121 875	0
Föreningsavgifter, Stornärfjällets samfällighetsförening	80 400	31 900
Övriga kostnader, Slutavräkning	13 599	900
	340 752	386 565

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, Lån Danske Bank	330 307	0
Räntekostnader, leverantörsskulder	0	23 190
Övriga räntekostnader	1 950	0
	332 257	23 190

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	113 158 973	22 523 325
Omklassificeringar		90 635 648
Vid årets slut	113 158 973	113 158 973
Ingående avskrivningar	-918 596	0
Årets avskrivningar	-1 837 207	-918 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 755 803	-918 596
Redovisat värde vid årets slut	110 403 170	112 240 377
Varav mark	22 523 325	22 523 325
	22 523 325	22 523 325

Byggnaden anses tagen i bruk per 2018-07-01. Föreningen tillämpar komponentavskrivning

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntaintäkter, Gemma Properties Utveckling 7 AB	0	68 222
Räntaintäkter, Bleck Invest AB	0	132 056
Räntaintäkter, Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 2	0	2 204
Upplupna intäkter, Elavgifter	0	16 424
Upplupna intäkter, Vatten & Avlopp	0	144 865
Upplupna intäkter, Hämtningsavgift avfall	0	21 500
Förutbetald kostnad, ekonomisk förvaltning	14 063	14 063
Förutbetald kostnad, Försäkring	9 659	9 263
Årsavgift, hemsida	5 552	0
	29 274	408 597

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till koncernföretag	0	1 523 325
Övriga skulder	0	37 704 434
Skulder till kreditinstitut	18 310 293	0
	18 310 293	39 227 759
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	17 562 933	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank	2	2020-01-08	18 497 133	0
			18 497 133	0
Kortfristig del av långfristig skuld			186 840	0

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17 562 933 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

Not 12 Skuld slutavräkning

	2019-12-31	2018-12-31
Gemma Properties Holding AB - avräkningsavtal, betalning sker 2020	1 311 468	0
Bleck Invest AB - avräkningsavtal, betalning sker 2020	16 783	0
	1 328 251	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader, Gemma Utveckling AB	0	51 804
Räntekostnader, Gemma Properties Holding AB	0	568 071
Räntekostnader, Bleck Invest AB	0	392 783
Räntekostnader, Gemma Utveckling 2016 AB	0	321 368
Räntekostnader, Gemma Properties Holding AB	0	3 595 386
Räntekostnader, Gemma Properties Holding AB	0	42 701
Räntekostnader, Gemma Properties Holding AB	0	3 983
Räntekostnader, Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 2	0	109 306
Räntekostnader, Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 3	0	62 887
Räntekostnader, Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 4	0	791
Räntekostnader, Bleck Invest AB	0	253 783
Upplupna räntekostnader 2016	0	16 783
Upplupna kostnader, Revision	20 000	27 100
Upplupna kostnader, Föreningsavgifter	27 600	26 400
Upplupna intäkter, Snöröjning	40 500	0
Övriga upplupna kostnader	0	15 120
Förutbetalda intäkter, medlemmar	166 645	58 880
Upplupna kostnader, EL	0	4 485
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter 2020	233 725	0
Upplupna räntekostnader, lån Danske Bank	2 027	0
	490 497	5 551 631

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	19 500 000	0
	19 500 000	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sälen den 14 maj 2020



Lars Lidman
Ordförande



Catarina Nord-Nilsson



Johan Wiksäter



Peter Manhof



Rolf Skärman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2020
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Erik Storm
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 1, org.nr 769631-8109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 1 för år 2019.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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. Risker 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 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 Tandådalen Panorama 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi anmärka på följande förhållanden:

Föreningen har under året lånat ut pengar till andra aktiebolag som strider mot föreningens stadgar. Per 2019-12-31 är dessa utlåningar reglerade och föreningen bedöms inte ha lidit någon väsentlig skada.

Under räkenskapsåret till och med 2019-11-01 har föreningens styrelseledamöter endast varit två till antalet, vilket är i strid med 6 kap. 1 § föreningslagen samt föreningens stadgar.

Örebro den 15 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Storm
Auktoriserad revisor