

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,886 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugssystem samt kajanläggning.

Styrelsen

Björn Sture Wrandel	Ordförande
Ebba Ulrika Elisabeth Abrahamsson	Ledamot
Tony Alexander Lo Johansson	Ledamot
Adam Erik Johan van Stam	Ledamot

Revisor

Viktor Olof Bengtsson	Ordinarie extern Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------------	--

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 77:1	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme

Byggnadsår och ytor

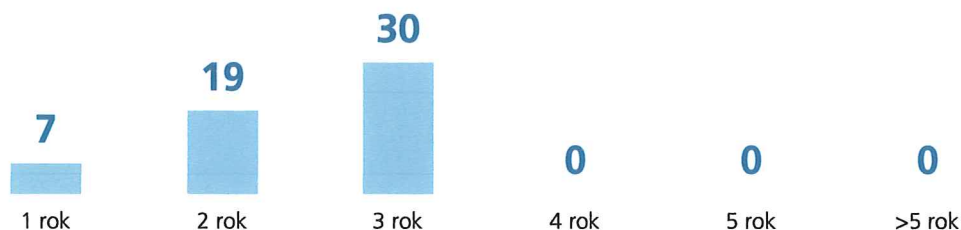
Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 850 m², varav 3 450 m² utgör lägenhetsyta och 400 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage under fastigheten
Teknisk undercentral
Soprum
Fastighetsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatsbesiktning	2020	
Påfyllning av jord i rabatter	2020	
Besiktning av lekplats	2020	
Underhållsspolning av avlopp	2019	Avtal med Spolarna AB
Byte av expansionskärl i undercentral	2019	Qsec
Garantiåtgärder, fönster	2019	Fönsterservice
Underlag för ev. beslut om laddboxar i garage	2019 - 2020	



Planerat underhåll	År	Kommentar
Portkod byts till RFID-taggar	2021	Safe Team

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

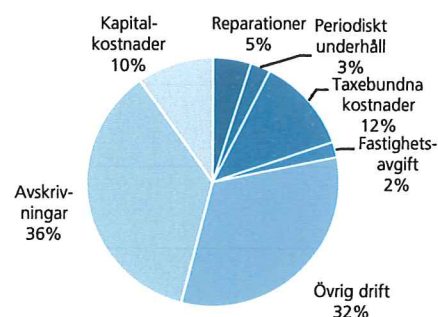
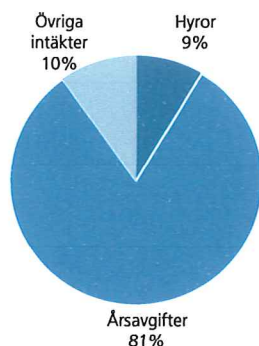
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk larmövervakning	KTC
Underhållsspolning, avlopp	Spolarna AB
Hissar, garageport	KONE AB
Fjärravläsning av varmvattensförbrukning	Minol Mätteknik

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 079 350	1 058 548
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 605 914	2 605 808
Finansiella intäkter	66	3 733
Ökning av kortfristiga skulder	51 963	77 417
	2 657 943	2 686 958
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 453 865	1 371 610
Finansiella kostnader	267 382	283 435
Ökning av kortfristiga fordringar	284 219	308 486
Minskning av långfristiga skulder	702 624	702 624
	2 708 090	2 666 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 029 203	1 079 350
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-50 147	20 803

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signature

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Friskluftsfilter till lägenheterna byttes. Fjärrkontroller till garaget omkodade. Armaturer för fjärravläsning av varmvatten har bytts ut. Effektmätning av el har utförts för underlag till en eventuell installation av laddboxar i garaget Jordpåfyllning i rabatter och planteringar har utförts. Buskar och träd på innergården har beskurets. Skadat glastak över 82:an ingång har bytts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	617	617	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 368	7 572	7 775	7 979
Elkostnad/m ² totalyta	31	33	36	29
Värmekostnad/m ² totalyta	30	47	59	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	74	83	99
Soliditet (%)	77	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-88	-19	55	230
Nettoomsättning (tkr)	2 545	2 592	2 604	2 607

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 450 m² bostäder och 400 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 201 000	0	0	60 201 000
Upplåtelseavgifter	27 519 000	0	0	27 519 000
Fond för yttre underhåll	1 999 278	361 137	-94 568	1 732 709
S:a bundet eget kapital	89 719 278	361 137	-94 568	89 452 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 792 349	-361 137	74 995	-1 506 207
Årets resultat	-89 336	-89 336	19 573	-19 573
S:a ansamlad förlust	-1 881 685	-450 473	94 568	-1 525 780
S:a eget kapital	87 837 593	-89 336	0	87 926 929



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-89 336
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 431 212
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 137
summa balanserat resultat	-1 881 685

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

67 842
-1 813 843

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 544 970	2 591 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 944	13 866
Summa rörelseintäkter		2 605 914	2 605 808
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-857 253	-774 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 476	-517 196
Personalkostnader	Not 6	-78 850	-78 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-974 069	-974 069
Summa rörelsekostnader		-2 426 649	-2 344 703
RÖRELSERESULTAT		179 265	261 105
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	181
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	3 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 382	-283 435
Summa finansiella poster		-267 316	-279 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 051	-18 597
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 285	-976
		-1 285	-976
ÅRETS RESULTAT		-89 336	-19 573

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	110 916 217	111 890 286
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		110 916 217	111 890 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 916 217	111 890 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 487	3 878
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 058 283	1 134 627
Summa kortfristiga fordringar		1 061 770	1 138 505
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 664 926	1 376 758
		1 664 926	1 376 758
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		20 499	21 874
SBC klientmedel i SHB		24 014	0
Summa kassa och bank		44 513	21 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 771 209	2 537 137
SUMMA TILLGÅNGAR		113 687 426	114 427 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 720 000	87 720 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 999 278	1 732 709
Summa bundet eget kapital		89 719 278	89 452 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 792 349	-1 506 207
Årets resultat		-89 336	-19 573
Summa fritt eget kapital		-1 881 685	-1 525 780
SUMMA EGET KAPITAL		87 837 593	87 926 929
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 655 720	16 959 084
Summa långfristiga skulder		16 655 720	16 959 084
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 764 208	9 163 468
Leverantörsskulder		60 489	21 974
Skatteskulder		108 353	90 702
Övriga skulder		21 211	50 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	239 852	214 616
Summa kortfristiga skulder		9 194 113	9 541 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 687 426	114 427 423

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 123 999	2 127 639
Hyror garage	223 567	218 500
Bredbandsintäkter	171 105	171 360
Varmvattenintäkter	26 221	73 792
Elintäkter	0	571
Öresutjämning	78	80
	2 544 970	2 591 942

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	42 625	0
Övriga intäkter	18 319	13 866
	60 944	13 866



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 455	0
	Fastighetsskötsel beställning	22 529	17 726
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 873	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 392	0
	Snöröjning/sandning	2 398	5 883
	Hissbesiktning	6 881	6 696
	Myndighetstillsyn	1 196	1 166
	Bevakning	683	683
	Sophantering	0	663
	Serviceavtal	120 373	80 458
	Förbrukningsmateriel	41 886	7 945
	Teleport/hissanläggning	12 984	0
	Brandskydd	6 357	6 357
		279 007	127 577
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 476	23 006
	Sophantering/återvinning	-1 519	2 813
	Källare	0	5 230
	Entré/trapphus	2 941	12 178
	Lås	0	9 095
	VVS	73 614	5 105
	Värmeanläggning/undercentral	4 201	11 397
	Ventilation	0	11 871
	Elinstallationer	0	3 785
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 025
	Hiss	3 973	0
	Tak	0	3 010
	Mark/gård/utemiljö	16 503	0
	Vattenskada	9 445	19 762
		130 633	111 277
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	49 197	37 088
	Hiss	0	57 450
	Tak	18 645	0
		67 842	94 538
	Taxebundna kostnader		
	El	118 921	127 398
	Värme	115 782	181 339
	Vatten	94 679	98 078
	Sophämtning/renhållning	654	0
	Grovsopor	0	2 528
		330 036	409 343
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 258	34 007
	Samfällighetsavgift	-42 297	-54 471
		-4 039	-20 464
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 774	52 318
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	857 253	774 588

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	7 351	5 189
	Tele- och datakommunikation	191 932	194 629
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Hysesförluster	248	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	21 250
	Föreningskostnader	1 038	1 387
	Förvaltningsarvode	266 904	262 886
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	6 094
	Administration	4 088	3 810
	Konsultarvode	13 171	14 260
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		516 476	517 196

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 850	18 850
		78 850	78 850

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	974 069	974 069
		974 069	974 069



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 000 000	118 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	118 000 000	118 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 109 714	-5 135 645
	Årets avskrivningar enligt plan	-974 069	-974 069
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 083 783	-6 109 714
	Planenligt restvärde vid årets slut	110 916 217	111 890 286
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 250 000	23 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 379 000	70 379 000
	Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
		120 379 000	120 379 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	119 000 000
	Lokaler	1 379 000	1 379 000
		120 379 000	120 379 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 153	12 153
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 153	-12 153
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 153	-12 153
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	69 633	53 137
	Momsavräkning	3 960	0
	Klientmedel hos SBC	984 690	1 057 476
	Fordringar	0	24 014
		1 058 283	1 134 627



Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Handelsbanken Multi Asset 25	100 000	832 463	905 199	688 379
Handelsbanken Multi Asset 40	100 000	832 463	949 811	688 379
		1 664 926	1 855 010	1 376 758

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 732 709	1 371 572
Reservering enligt stadgar	361 137	361 137
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-94 568	0
Vid årets slut	1 999 278	1 732 709

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	8 061 584	8 283 584	2021-06-01
Handelsbanken	1,100 %	8 897 500	9 237 500	2022-06-30
Handelsbanken	0,850 %	8 460 844	8 601 468	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		25 419 928	26 122 552	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 764 208	-9 163 468	
		16 655 720	16 959 084	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 906 808 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 280 000	30 280 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	7 054	7 248
	Avgifter och hyror	232 798	207 368
		239 852	214 616

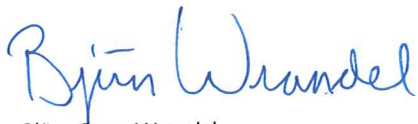
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av RFID-taggar för entrédörrar samt modernisering av porttelefonsystemet planeras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 21 / 5 2021



Björn Sture Wrandel
Ordförande



Ebba Ulrika Elisabeth Abrahamsson
Ledamot



Tony Alexander Lo Johansson
Ledamot



Adam Erik Johan van Stam
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg, org.nr 769620-6551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg 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 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.

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 Visan i Västra Eriksberg för år 2020 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 förlöpande 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 2021-05-25
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor