

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gerås

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 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att ökas de närmaste åren.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Kjell Lindahl	Ordförande
Alexandra Gunilla Carlsson	Sekreterare
Shaban Alizadeh	Kassör
Belma Pejmanovic	Ledamot

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisor
Viktor Olof Bengtsson	Huvudansvarig revisor
Carl-Fredrik Landälv	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 26 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PWC
Jenny Forsman	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Bassem Alassar  
Rickardo Cauthin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-20

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergsjön 17:7	1984	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.

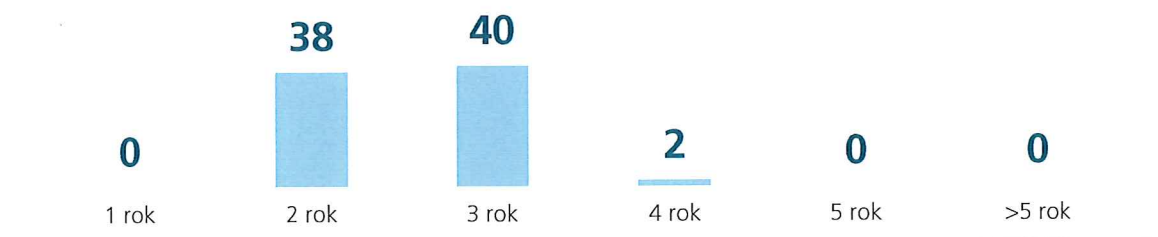
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 979 m<sup>2</sup>, varav 6 057 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 922 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
SDN Bergsjön - Dagverksamhet	223 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Frisering	35 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Motionsrum	20 m <sup>2</sup>	Löpande

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Hissdörrar och maskineri	2020	117 211 kr

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Obligatorisk ventilationskontroll	2022	ca 25 000 kr
Byte tvätt-, torkmaskiner 2-3 st	2022	ca 80 000 kr
Linjemarkering P-platser	2022	ca 10 000 kr
Byte stamledningar, avlopp	2023	ca 8 000 000 kr
Målning plåt på tak	2023	ca 30 000 kr
Omdaning utemiljö/planteringar etc.	2023	ca 100 000 kr
Trapphus renovering	2023	ca 320 000 kr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### **Avtal**

teknisk och ekonomisk förvaltning  
via SBC

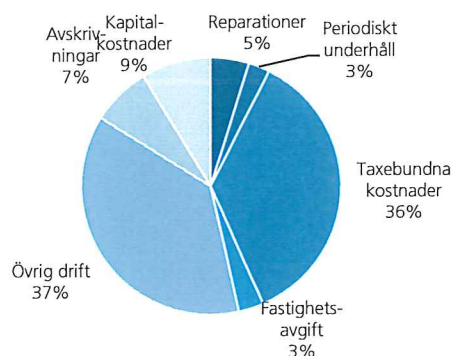
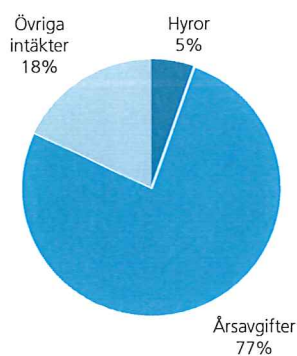


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 424 146</b>	<b>7 577 128</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 347 378	6 116 836
Finansiella intäkter	167	137
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 531
Ökning av kortfristiga skulder	0	215 586
	<b>6 347 545</b>	<b>6 360 090</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 807 214	4 570 762
Finansiella kostnader	392 234	318 310
Ökning av kortfristiga fordringar	53 853	0
Minskning av långfristiga skulder	450 000	1 624 000
Minskning av kortfristiga skulder	692 065	0
	<b>5 395 367</b>	<b>6 513 072</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 376 324</b>	<b>7 424 146</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>952 178</b>	<b>-152 981</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	805	805	805	802
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	365	327	326	506
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 124	6 198	6 466	6 466
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	69	91	90	79
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	99	112	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	40	38	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	46	50	41
Soliditet (%)	17	14	12	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 812	892	34	1 390
Nettoomsättning (tkr)	6 217	5 976	5 980	6 075

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 057 m<sup>2</sup> bostäder och 922 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 129 616	0	0	1 129 616
Fond för yttre underhåll	1 642 490	557 064	-481 312	1 566 738
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 772 106</b>	<b>557 064</b>	<b>-481 312</b>	<b>2 696 354</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 383 037	-557 064	1 373 555	2 566 546
Årets resultat	1 812 438	1 812 438	-892 243	892 243
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 195 475</b>	<b>1 255 374</b>	<b>481 312</b>	<b>3 458 789</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 967 582</b>	<b>1 812 438</b>	<b>0</b>	<b>6 155 143</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 812 438
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 940 101
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-557 064
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 195 475</b>

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

117 211
<b>5 312 686</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 216 590	5 975 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 788	141 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 347 378</b>	<b>6 116 836</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 689 525	-3 530 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-880 390	-946 372
Personalkostnader	Not 6	-237 299	-94 006
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-335 658	-335 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 142 872</b>	<b>-4 906 420</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 204 506</b>	<b>1 210 416</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 234	-318 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-392 067</b>	<b>-318 173</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 812 438</b>	<b>892 243</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 812 438</b>	<b>892 243</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	36 922 371	37 258 029
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 922 371</b>	<b>37 258 029</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 922 571</b>	<b>37 258 229</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		200 229	137
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	8 487 873	7 544 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	137 297
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 688 102</b>	<b>7 682 071</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		436	436
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>436</b>	<b>436</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 688 538</b>	<b>7 682 507</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 611 109</b>	<b>44 940 736</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 129 616	1 129 616
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 642 490	1 566 738
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 772 106</b>	<b>2 696 354</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 383 037	2 566 546
Årets resultat		1 812 438	892 243
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 195 475</b>	<b>3 458 789</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 967 582</b>	<b>6 155 143</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 492 000	37 542 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 492 000</b>	<b>37 542 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	600 000	0
Leverantörsskulder		246 801	530 927
Skatteskulder		2 975	0
Övriga skulder		265 517	200 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	36 235	512 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 151 528</b>	<b>1 243 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 611 109</b>	<b>44 940 736</b>



## 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120år	120år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 873 000	4 873 000
Hyror lokaler momspliktiga	192 317	171 464
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror parkering	142 850	141 000
Bredbandsintäkter	158 400	0
Hyresrabatt	-500	0
Vattenintäkter	90 412	77 752
Varmvattenintäkter	107 617	67 784
Värmeintäkter	643 544	637 494
Avgift andrahandsuthyrning	2 943	999
Öresutjämning	7	10
	<b>6 216 590</b>	<b>5 975 502</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	40 832	1 800
Försäkringsersättning	31 142	128 693
Återbäring försäkringsbolag	10 291	8 630
Övriga intäkter	48 523	2 211
	<b>130 788</b>	<b>141 334</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	11 776	33 184
	Fastighetskötsel gård beställning	4 239	15 236
	Snöröjning/sandning	24 170	57 084
	Städning entreprenad	20 105	171 420
	Städning enligt beställning	0	15 818
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 732
	Hissbesiktning	6 518	5 076
	Myndighetstillsyn	0	15 850
	Gemensamma utrymmen	0	25 853
	Gård	351	7 645
	Serviceavtal	36 124	44 825
	Förbrukningsmateriel	11 155	8 329
	Teleport/hissanläggning	18 480	6 809
	Brandskydd	0	12 325
		<b>132 918</b>	<b>455 187</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	4 023	6 185
	Brf Lägenheter	0	27 898
	Lokaler	1 000	21 175
	Tvättstuga	14 723	10 488
	Entré/trapphus	12 209	370
	Lås	4 492	56 491
	Installationer	5 065	0
	VVS	8 403	0
	Ventilation	35 227	0
	Elinstallationer	6 697	31 800
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 489	0
	Bredband	0	8 153
	Hiss	57 524	0
	Fönster	500	0
	Mark/gård/utemiljö	2 627	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	71 100
	Vattenskada	45 439	89 933
		<b>216 417</b>	<b>323 592</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	82 202
	Ventilation	0	152 282
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	94 591
	Hiss	117 211	93 584
	Mark/gård/utemiljö	0	48 315
	Garage/parkering	0	10 338
		<b>117 211</b>	<b>481 312</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	484 211	633 009
	Värme	674 280	688 017
	Vatten	335 718	281 875
	Sophämtning/renhållning	135 828	155 050
	Grovsopor	5 835	3 028
		<b>1 635 872</b>	<b>1 760 979</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	97 802	96 392
	Tomträttsavgäld	178 180	178 180
	Bredband	168 945	96 722
		<b>444 927</b>	<b>371 294</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>142 180</b>	<b>138 020</b>



<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>2 689 525</b>	<b>3 530 384</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	5 203	6 669
	Tele- och datakommunikation	14 433	15 228
	Juridiska åtgärder	5 771	198 511
	Inkassering avgift/hyra	6 241	4 269
	Hysesförluster	0	360
	Revisionsarvode extern revisor	36 359	29 581
	Föreningskostnader	2 910	1 990
	Förvaltningsarvode	770 922	638 917
	Administration	10 689	10 466
	Korttidsinventarier	11 735	0
	Konsultarvode	0	39 894
	Tidningar facklitteratur	110	0
	Föreningsavgifter	1 849	356
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 170	130
		<b>880 390</b>	<b>946 372</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	192 700	80 871
	Sociala kostnader	44 599	13 135
		<b>237 299</b>	<b>94 006</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	335 658	335 658
		<b>335 658</b>	<b>335 658</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	52 891 973	52 891 973
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 891 973</b>	<b>52 891 973</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 633 944	-10 298 286
	Årets avskrivningar enligt plan	-335 658	-335 658
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 969 602</b>	<b>-10 633 944</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 922 371</b>	<b>37 258 029</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 570 000	44 570 000
	Taxeringsvärde mark	15 616 000	15 616 000
		<b>60 186 000</b>	<b>60 186 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 400 000	57 400 000
	Lokaler	2 786 000	2 786 000
		<b>60 186 000</b>	<b>60 186 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	190 646	190 646
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>190 646</b>	<b>190 646</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-190 646	-190 646
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-190 646</b>	<b>-190 646</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	35 372	35 372
	Skattekonto	61 080	61 082
	Skattefordran	0	1 185
	Momsavräkning	0	8 245
	Klientmedel hos SBC	6 849 461	5 897 283
	Placeringskonto hos SBC	1 526 427	1 526 427
	Fordringar	15 043	15 043
	OBS konto	490	0
		<b>8 487 873</b>	<b>7 544 637</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme och Vatten, brf Teleskopgatan	0	137 297
		<b>0</b>	<b>137 297</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 566 738	1 459 098
	Reservering enligt stadgar	557 064	557 064
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-481 312	-449 424
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 642 490</b>	<b>1 566 738</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	Swedbank	1,190 %	8 344 000	8 794 000	2030-02-25
	Swedbank	1,100 %	8 424 000	8 424 000	2028-02-25
	Swedbank	0,940 %	5 100 000	5 100 000	2024-02-23
	Swedbank	1,050 %	8 424 000	8 424 000	2027-02-25
	Swedbank	1,000 %	6 800 000	6 800 000	2026-02-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>37 092 000</b>	<b>37 542 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	0	
			<b>36 492 000</b>	<b>37 542 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 092 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 864 000	56 864 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	35 834	28 591
	Avgifter och hyror	401	483 587
		<b>36 235</b>	<b>512 178</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS  
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 15 / 3 2021


  
Kjell Lindahl  
Ordförande


  
Alexandra Gunilla Carlsson  
Sekreterare

  
Shaban Alizadeh  
Kassör

  
Belma Pejmanovic  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2021

  
Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

  
Jenny Forsman  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gerås, org.nr 716408-8457

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gerås 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Gerås för år 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 auktoriserad 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade 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 auktoriserade 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 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 2021-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor



Jenny Forsman  
Förtroendevald revisor