

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Väduren 3

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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 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

David Segfelt	Ordförande
Monika Babic	Ledamot
Sebastian Glansk	Ledamot
Jonas Karlsson	Ledamot
Erling Åkesson	Ledamot

Martin Jellvert Börjeson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hanna Kemvall                                      Ordinarie Extern                                      Severin Redovisning & Revision AB

##### Valberedning

Arnes Fazlic

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 70:3	1944	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 404 m<sup>2</sup>, varav 1 404 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Väduren 3

### Kommentar

24 lägenheter med bostadsrätt (2 rok)

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Djuprengöring och målning av trapphus	2020	Invändigt, trapphus samt källarplan
Renovering av källare med övernattninglägenhet	2020	Blir totalt 2 rum, minst 1 blir övernattninglägenhet
Byte av hiss	2018	Hissen är gammal, reservdelar finns ej längre i nyskick
Brandväg	2017	
Dagvattnet har dragits om	2017	
Plåtarbete på tak	2013	Plåt över alla skorstenar för att minska risken för insläpp av regn
Planerat underhåll	År	Kommentar
Se över infrastruktur för internet	2021	Ta in offerter för fiber och jämföra med nuvarande comhemlösning som är uppsagd till 2021

HK

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

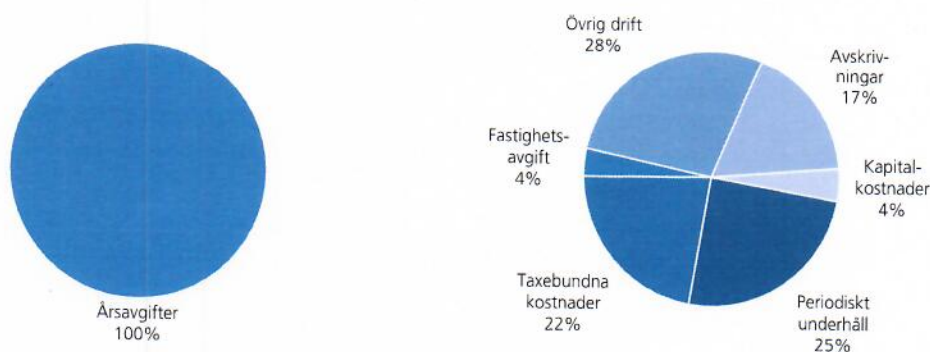
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>928 144</b>	<b>1 143 749</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	885 691	898 086
Finansiella intäkter	157	14
Minskning kortfristiga fordringar	7 938	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 454
	<b>893 786</b>	<b>926 554</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	762 406	1 096 498
Finansiella kostnader	39 166	35 090
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 640
Minskning av långfristiga skulder	4 932	4 932
Minskning av kortfristiga skulder	21 725	0
	<b>828 229</b>	<b>1 142 159</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>993 700</b>	<b>928 144</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>65 556</b>	<b>-215 606</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 1 429 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.

HK



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året renoverat källaren och skapat ett styrelserum och en gästlägenhet.

Vi har även genomfört trapprenovering med djuprengöring och målning av samtliga ytor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	625	625	625
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 437	1 440	1 444	1 448
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	16	17	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	87	94	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	40	38	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	25	26	26
Soliditet (%)	65	66	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-82	-400	-136	-145
Nettoomsättning (tkr)	883	896	879	878

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 404 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	50 245	0	0	50 245
Upplåtelseavgifter	700 840	0	0	700 840
Fond för yttre underhåll	3 920 809	100 200	-560 874	4 381 483
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 671 894</b>	<b>100 200</b>	<b>-560 874</b>	<b>5 132 568</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-519 159	-100 200	160 814	-579 772
Årets resultat	-82 297	-82 297	400 060	-400 060
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-601 455</b>	<b>-182 497</b>	<b>560 874</b>	<b>-979 833</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 070 439</b>	<b>-82 297</b>	<b>0</b>	<b>4 152 735</b>

HK

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-82 297
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-418 958
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-601 455</b>

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

241 339
<b>-360 116</b>

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

HK

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	882 953	895 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 738	2 324
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>885 691</b>	<b>898 086</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-593 932	-926 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 535	-78 296
Personalkostnader	Not 6	-89 939	-91 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-166 573	-166 573
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-928 979</b>	<b>-1 263 070</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-43 288</b>	<b>-364 984</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 166	-35 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 009</b>	<b>-35 076</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-82 297</b>	<b>-400 060</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-82 297</b>	<b>-400 060</b>

#K

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	5 211 187	5 377 760
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 211 187</b>	<b>5 377 760</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 213 987</b>	<b>5 380 560</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 000 901	943 282
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 000 901</b>	<b>943 282</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 000 901</b>	<b>943 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 214 889</b>	<b>6 323 842</b>

HK

## 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		751 085	751 085
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 920 809	4 381 483
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 671 894</b>	<b>5 132 568</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-519 159	-579 772
Årets resultat		-82 297	-400 060
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-601 455</b>	<b>-979 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 070 439</b>	<b>4 152 735</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	462 572	467 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>462 572</b>	<b>467 507</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 554 935	1 554 932
Leverantörsskulder		29 481	52 902
Övriga skulder		12 192	1 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	85 270	94 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 681 878</b>	<b>1 703 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 214 889</b>	<b>6 323 842</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	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	878 021	878 021
Avgift andrahandsuthyrning	4 927	17 722
Öresutjämning	4	19
	<b>882 953</b>	<b>895 762</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 738	2 324
	<b>2 738</b>	<b>2 324</b>

#K

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 903
	Myndighetstillsyn	6 875	5 625
	Gemensamma utrymmen	27 067	0
	Serviceavtal	4 753	0
	Förbrukningsmateriel	2 444	5 338
	Brandskydd	1 076	0
		<b>42 215</b>	<b>18 866</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	4 071
	Lås	335	0
	Elinstallationer	0	3 335
	Hiss	0	13 526
		<b>335</b>	<b>20 932</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	124 885	0
	Entré/trapphus	89 875	0
	Lås	26 579	0
	Hiss	0	560 874
		<b>241 339</b>	<b>560 874</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 177	22 959
	Värme	115 769	122 651
	Vatten	57 152	56 224
	Sophämtning/renhållning	23 062	20 514
	Grovsopor	0	4 698
		<b>215 160</b>	<b>227 046</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 349	28 773
	Kabel-TV	31 238	37 247
		<b>60 587</b>	<b>66 020</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 296</b>	<b>33 048</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>593 932</b>	<b>926 786</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	1 826
	Juridiska åtgärder	1 719	15 470
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	15 000
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	305
	Förvaltningsarvode	43 054	42 408
	Administration	2 899	2 881
	Konsultarvode	10 625	0
		<b>78 535</b>	<b>78 296</b>

TK

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 500	32 500
	Löner	43 200	43 200
	Sociala kostnader	14 239	15 716
		<b>89 939</b>	<b>91 416</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	71 655	71 655
	Förbättringar	94 918	94 918
		<b>166 573</b>	<b>166 573</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 732 896	7 732 896
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 732 896</b>	<b>7 732 896</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 355 136	-2 188 563
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 573	-166 573
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 521 709</b>	<b>-2 355 136</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 211 187</b>	<b>5 377 760</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	943 000	943 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
		<b>33 400 000</b>	<b>33 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 400 000	33 400 000
		<b>33 400 000</b>	<b>33 400 000</b>

ik

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 559	44 559
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 559</b>	<b>44 559</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 559	-44 559
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-44 559</b>	<b>-44 559</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	5 318	6 765
	Skattefordran	1 883	3 131
	Klientmedel hos SBC	715 105	649 549
	Placeringskonto hos SBC	278 595	278 595
	Fordringar kreditfakturer	0	5 243
		<b>1 000 901</b>	<b>943 282</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	4 381 483	4 557 534
	Reservering enligt stadgar	100 200	100 200
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-560 874	-276 251
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 920 809</b>	<b>4 381 483</b>

#K



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,810 %	467 507	472 439	2023-09-01
Handelsbanken	1,700 %	1 550 000	1 550 000	2021-02-08
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 017 507</b>	<b>2 022 439</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 554 935	-1 554 932	
		<b>462 572</b>	<b>467 507</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 992 847 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 983 400	2 983 400

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	15 000
Sociala avgifter	0	5 080
Ränta	5 011	4 440
Avgifter och hyror	80 259	64 174
Myndighetstillsyn	0	5 625
	<b>85 270</b>	<b>94 319</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

*HK*

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 19 / 5 2021

David Segfelt  
Ordförande



Monika Babic  
Ledamot



Sebastian Glansk  
Ledamot



Jonas Karlsson  
Ledamot



Erling Åkesson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021

Hanna Kemvall  
Auktoriserad revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väduren 3  
Org.nr. 757202-4664

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väduren 3 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorernas ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Våduren 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

19/5 -21



Hanna Kemvall