

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wasa Allé

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-13 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

Britt-Marie Andersson	Ledamot
Kerstin Lahrin Ringnér	Ledamot
Jesper Nordkvist	Ledamot
Henric Osbakk	Ledamot
Lars Börjesson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt-Marie Andersson, Lars Börjesson, Kerstin Lahrin Ringnér, Jesper Nordkvist och Henric Osbakk.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Auktoriserad Revisor	PwC AB
Tina Madsen Sandström	Intern Revisor	

Valberedning

Björn Lindberg
Henrik Ringner
Roland Sandström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.
Extra föreningsstämma hölls 2019-02-07. Extra stämma med anledning av beslut om extern stämordförande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 7:9	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

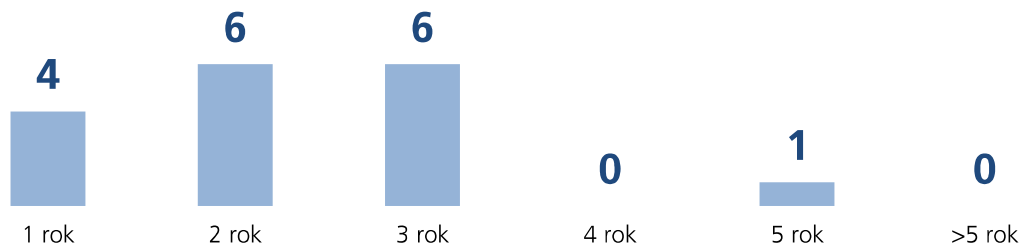
Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 075 m², varav 1 446 m² utgör lägenhetsyta och 629 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Galleri	165 m ²	2020-11-01
Restaurang	464 m ²	2020-02-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Byte av fläktar för att åtgärda OVK anmärkningar.	2019 - 2020
--	-------------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

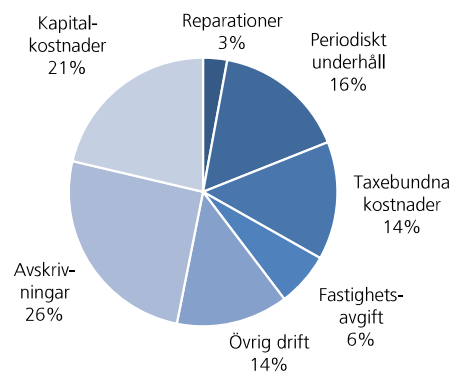
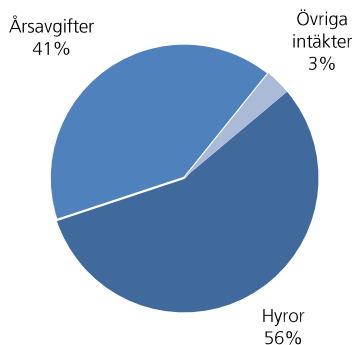
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltare	Primär

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 056 157	3 022 481
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 662 455	2 719 063
Minskning kortfristiga fordringar	0	150 974
	2 662 455	2 870 037
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 226 945	1 093 061
Finansiella kostnader	492 259	367 088
Ökning av kortfristiga fordringar	4 310	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	40 163	376 212
	3 763 677	1 836 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 954 935	4 056 157
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 101 223	1 033 676

*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

Styrelsen har arbetat aktivt för att förvalta fastigheter och tillvarata medlemmarnas intressen. Styrelsen och medlemmarna har ett gemensamt ansvar för fastighetens skötsel och skick.

Arbetet med att byta samtliga lägenheters fläktar för att uppfylla obligatorisk ventilations kontroll (OVK) är nu avklarat.

Föreningen har amorterat 2000000 kr på lånet.

Gruppavtal med Com Hem har tecknats vilket medför att bredbandet numera ingår i avgiften.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	752	735	752	752
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 372	2 329	2 299	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	32 503	33 887	33 887	34 333
Elkostnad/m ² totalyta	10	8	14	10
Värmekostnad/m ² totalyta	101	96	136	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	24	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	237	177	380	-
Soliditet (%)	50	49	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	354	668	-1 020	224
Nettoomsättning (tkr)	2 658	2 607	2 611	2 716

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 446 m² bostäder och 629 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	28 960 000	0	0	28 960 000
Upplåtelseavgifter	17 369 200	0	0	17 369 200
Fond för yttre underhåll	1 402 868	220 860	0	1 182 008
S:a bundet eget kapital	47 732 068	220 860	0	47 511 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	155 476	-220 860	667 623	-291 288
Årets resultat	354 324	354 324	-667 623	667 623
S:a fritt eget kapital	509 799	133 464	0	376 336
S:a eget kapital	48 241 867	354 324	0	47 887 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	354 324
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	376 336
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 860
summa balanserat resultat	509 800

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

371 545
881 345

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 658 209	2 606 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 246	112 402
Summa rörelseintäkter		2 662 455	2 719 063
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 129 392	-918 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 553	-174 586
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-588 926	-591 291
Summa rörelsekostnader		-1 815 871	-1 684 352
RÖRELSERESULTAT		846 583	1 034 711
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 259	-367 088
Summa finansiella poster		-492 259	-367 088
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		354 324	667 623
ÅRETS RESULTAT		354 324	667 623

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	93 288 672	93 877 598
Summa materiella anläggningstillgångar	93 288 672	93 877 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	93 288 672	93 877 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 8	2 368 499	1 469 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	3 915	0
Summa kortfristiga fordringar	2 372 533	1 469 802
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	735 850	2 735 494
Summa kassa och bank	735 850	2 735 494
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 108 383	4 205 296
SUMMA TILLGÅNGAR	96 397 055	98 082 894

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 329 200	46 329 200
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 402 868	1 182 008
Summa bundet eget kapital		47 732 068	47 511 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		155 476	-291 288
Årets resultat		354 324	667 623
Summa fritt eget kapital		509 799	376 336
SUMMA EGET KAPITAL		48 241 867	47 887 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	47 000 000	49 000 000
Summa långfristiga skulder		47 000 000	49 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		40 222	118 182
Skatteskulder		294 988	290 384
Övriga skulder		675 335	668 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	144 642	118 404
Summa kortfristiga skulder		1 155 187	1 195 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 397 055	98 082 894

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 087 896	1 062 543
Hyror lokaler momspliktiga	1 491 718	1 461 735*
Vattenintäkter moms	14 376	14 376
Vatten-/värmeintäkter	0	48 168
Värmeintäkter	64 224	16 056
Överlåtelse	0	3 414
Pantsättning	0	1 365
Öresutjämning	-6	4
	2 658 209	2 606 661

*Ska vara 1 460 735 enligt föreningens resultaträkning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	4 246	112 402
	4 246	112 402

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 972	0
	Fastighetsskötsel beställning	5 692	0
	Städning entreprenad	22 134	17 511
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 575	0
	Hissbesiktning	0	2 906
	Gård	399	0
	Serviceavtal	2 287	3 722
	Förbrukningsmateriel	1 555	-1 380
	Teleport/hissanläggning	1 613	0
	Brandskydd	9 866	25 858
		128 094	48 617
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 443	0
	Hyseslägenheter	13 815	21 221
	Lokaler	2 880	0
	Gemensamma utrymmen	0	9 463
	Lås	0	3 197
	VVS	7 348	22 902
	Ventilation	16 500	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	351	0
	Hiss	1 337	8 483
	Fasad	0	2 818
	Skador/klotter/skadegörelse	1 714	529
	Vattenskada	11 425	0
		66 814	68 613
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	283 527
	Ventilation	371 546	0
	Fönster	0	8 911
		371 546	292 438
	Taxebundna kostnader		
	El	21 452	16 329
	Värme	209 817	200 014
	Vatten	45 268	44 524
	Sophämtning/renhållning	51 675	34 011
		328 212	294 877
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 082	35 076
	Kabel-TV	42 691	6 879
	Bredband	3 343	27 394
		85 116	69 349
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 609	144 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 129 392	918 475

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 132	917
	Tele- och datakommunikation	1 285	1 434
	Juridiska åtgärder	0	96 203
	Inkassering avgift/hyra	1 275	248
	Övriga förluster	3 186	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 892	0
	Föreningskostnader	17 783	3 641
	Styrelseomkostnader	1 179	0
	Förvaltningsarvode	31 511	22 539
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 102
	Administration	5 050	8 614
	Konsultarvode	4 110	19 510
	Vidarefakturerade kostnader	0	3 506
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	3 990
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 150	4 070
	Övriga driftskostnader	0	4 812
		97 553	174 586
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	588 926	591 291
		588 926	591 291
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 025 825	97 025 825
	Utgående anskaffningsvärde	97 025 825	97 025 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 148 227	-2 556 936
	Årets avskrivningar enligt plan	-588 926	-591 291
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 737 153	-3 148 227
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 288 672	93 877 598
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 070 839	26 070 839
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 600 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 020 000	26 665 000
		73 620 000	61 665 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	49 400 000
	Lokaler	12 620 000	12 265 000
		73 620 000	61 665 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny OVK-besiktning ska genomföras.

Ny energideklaration ska göras då det har gått 10 år i maj.

Balkongerna på våning två mot Karl Gustavsgatan 13 / Vasagatan 24 ska renoveras. Föreningen väntar på besked om bidrag från Länsstyrelsen då detta är Göteborgs äldsta befintliga träbalkonger.

Styrelsen följer löpande händelserna i omvärlden och samhället med avseende på spridningen av coronaviruset (covid-19) och hur det påverkar bostadsrättsföreningen. I nuläget kan styrelsen inte bedöma de ekonomiska effekterna för bostadsrättsföreningen, men beaktat att betydande del av föreningens intäkter kommer från externa hyresgäster, kan finansiell påverkan inte uteslutas.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20/5 2020



Britt-Marie Andersson
Ledamot



Kerstin Lahrin Ringnér
Ledamot

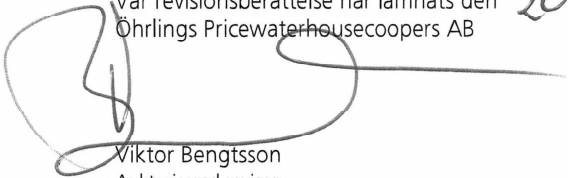


Jesper Nordkvist
Ledamot



Henric Osbakk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Tina Madsen Sandström
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wasa Allé, org.nr 769610-5613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wasa Allé 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 god revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Wasa Allé för år 2019 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.

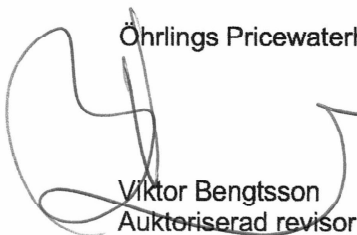
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse 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 2020-05-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ab



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Tina Madsen Sandström
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE