

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vista Gård nr 2

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 2020 och 2051.
- 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

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Robert Klasson	Ordförande
Mika Pullinen	Vice ordförande
Sara Beck	Ledamot
Jeanette Birelius	Ledamot

Andréas Aldén	Suppleant
Hans Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosen	Ordinarie Extern	PKF Revidentia AB
Richard Wagner	Suppleant Extern	PKF Revidentia AB

Valberedning

John Erik Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vistatunet 1	1996	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepumpar och direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995 - 1996 och består av 33 småhus.

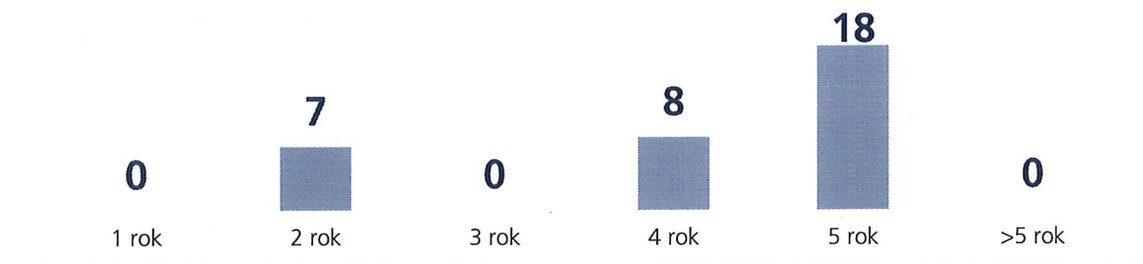
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 537 m², varav 3 537 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



W
RB
5B MP

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomgång av frånluftsvärmepumpar, samt byte av säkerhetsventiler (vid behov)	2020	
Energideklaration	2020	Nästa energideklaration 2030
Besiktning av lekplats	2020	Bör genomföras årligen enligt riktlinjerna
Upprustning förrådsbyggnad	2019	
Klippning av pilträd	2019	
Justering av vipportar	2018	
Rensning av samtliga dagvattenbrunnar inom föreningen	2018	
Ny isolering i kryppgrunden	2018	
Målning garagelänga samt isättning av ny plåt för att förhindra fukt	2018	
Spolning av köksstammar	2018	
Rensning av ventilationskanaler	2016	
Byte av frånluftsvärmepumpar	2012	
Målning av fasader	2009 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltera delar av parkeringen och målning av linjer	2021	
Målning av fasader	2022-2025	Styrelsen bedömer att fasaderna inte behöver målas förrän tidigast 2022. Nya bedömningar görs årligen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

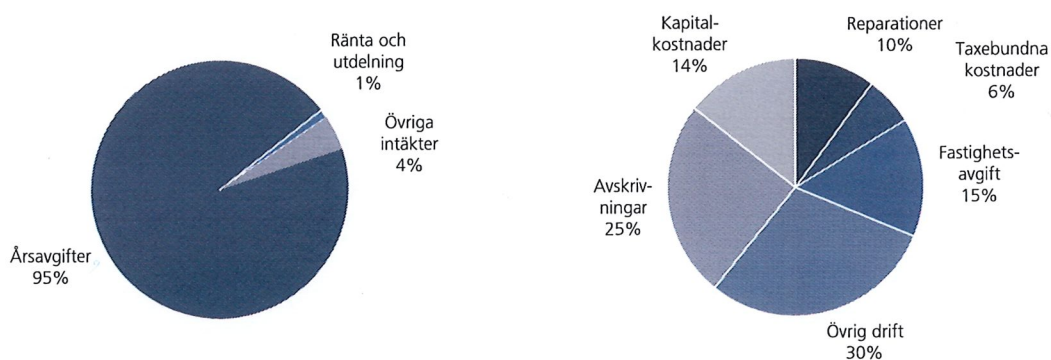
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV, Bredband	Comhem
El	Vattenfall
Sophantering	SRV
Försäkring	Trygg Hansa
Vatten/Avlopp	SVOA

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 317 055	1 861 189
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 496 087	2 528 717
Finansiella intäkter	27 925	613
Minskning kortfristiga fordringar	4 636	0
Ökning av kortfristiga skulder	18 133	0
	2 546 781	2 529 330
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 117 845	1 077 007
Finansiella kostnader	263 610	287 489
Ökning av kortfristiga fordringar	0	94 574
Minskning av långfristiga skulder	600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 394
	1 981 455	2 073 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 882 381	2 317 055
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	565 325	455 867

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

W
Ple
SB ut?

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en konkurrensutsättning av föreningens banklån. Handelsbanken lämnade det bästa anbudet och föreningen tecknade ett 5-årigt bundet lån till 0,72% ränta med årlig amortering 600 000 kr.

Föreningen har förnyat energideklarationen som gäller t o m 2030.

Föreningen har genomfört en konkurrensutsättning av ekonomisk förvaltning, vilket har inneburit att fr o m jan 2021 så kommer den ekonomiska förvaltningen utföras av Allabrf istället för SBC

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	674	674	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 142	8 312	8 482	8 651
Elkostnad/m ² totalyta	4	5	4	4
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	27	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	81	83	85
Soliditet (%)	18	16	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	687	709	84	687
Nettoomsättning (tkr)	2 429	2 492	2 494	2 485

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 537 m² bostäder.

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	2 722 602	0	0	2 722 602
Fond för yttre underhåll	382 001	191 000	0	191 001
S:a bundet eget kapital	3 104 603	191 000	0	2 913 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 458 631	-191 000	708 995	1 940 636
Årets resultat	686 717	686 717	-708 995	708 995
S:a fritt eget kapital	3 145 348	495 717	0	2 649 631
S:a eget kapital	6 249 951	686 717	0	5 563 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	686 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 649 630
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 000
summa balanserat resultat	3 145 347

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 145 347
----------------------------------	------------------

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

v

SB
MP

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 429 003	2 491 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 084	37 060
Summa rörelseintäkter		2 496 087	2 528 717
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-837 451	-783 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 619	-117 301
Personalkostnader	Not 6	-185 775	-176 045
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-455 840	-455 839
Summa rörelsekostnader		-1 573 685	-1 532 847
RÖRELSERESULTAT		922 402	995 871
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 925	613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 610	-287 489
Summa finansiella poster		-235 685	-286 876
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		686 717	708 995
ÅRETS RESULTAT		686 717	708 995

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	31 665 258	32 121 098
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 665 258	32 121 098
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 665 258	32 121 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 743	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	860 690	883 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	13 729	13 414
Summa kortfristiga fordringar		879 162	896 448
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		800 000	800 000
		800 000	800 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 028 589	1 450 613
Summa kassa och bank		2 028 589	1 450 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 707 751	3 147 061
SUMMA TILLGÅNGAR		35 373 009	35 268 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 722 602	2 722 602
Fond för yttre underhåll	Not 13	382 001	191 001
Summa bundet eget kapital		3 104 603	2 913 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 458 631	1 940 636
Årets resultat		686 717	708 995
Summa fritt eget kapital		3 145 348	2 649 631
SUMMA EGET KAPITAL		6 249 951	5 563 234
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	28 200 000	0
Summa långfristiga skulder		28 200 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	600 000	29 400 000
Leverantörsskulder		71 337	28 987
Skatteskulder		15 576	22 433
Övriga skulder		22 241	1 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	213 904	252 038
Summa kortfristiga skulder		923 058	29 704 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 373 009	35 268 159

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	90 år	90 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 385 339	2 385 339
Vattenintäkter	37 483	99 787
Överlåtelse/pantsättning	1 600	3 200
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	3 488
Öresutjämning	-148	-156
	2 429 003	2 491 657

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	16 743	12 000
	Försäkringsersättning	50 231	0
	Övriga intäkter	110	25 060
		67 084	37 060
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	43 938
	Snöröjning/sandning	0	3 970
	Myndighetstillsyn	20 597	0
	Gemensamma utrymmen	4 884	1 698
	Sophantering	3 769	3 694
	Förbrukningsmateriel	9 405	2 944
	Fordon	3 232	8 445
		41 887	64 689
	Reparationer		
	Lås	563	0
	Installationer	0	11 200
	VVS	8 592	1 725
	Värmeanläggning/undercentral	82 022	2 578
	Elinstallationer	8 976	18 151
	Tak	33 310	0
	Mark/gård/utemiljö	2 480	0
	Vattenskada	50 231	0
		186 174	33 654
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	113 500
		0	113 500
	Taxebundna kostnader		
	El	15 166	17 384
	Vatten	46 072	94 734
	Sophämtning/renhållning	51 812	47 148
		113 050	159 266
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 194	63 142
	Självrisk	47 300	0
	Kabel-TV	101 329	83 793
		220 823	146 935
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	275 517	265 617
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	837 451	783 661

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

w
ll
SB 417

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 449	1 369
	Revisionsarvode extern revisor	19 594	16 875
	Föreningskostnader	888	5 150
	Styrelseomkostnader	0	3 685
	Fritids- och trivselkostnader	367	0
	Förvaltningsarvode	47 252	31 467
	Förvaltningsarvoden övriga	8 425	10 338
	Administration	8 524	40 018
	Konsultarvode	3 031	3 420
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		94 619	117 301

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 000	137 190
	Sociala kostnader	41 775	38 855
		185 775	176 045

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	391 996	391 996
	Förbättringar	52 013	52 013
	Markanläggning	11 831	11 831
		455 840	455 839

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 522 965	41 522 965
	Utgående anskaffningsvärde	41 522 965	41 522 965
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 401 867	-8 946 028
	Årets avskrivningar enligt plan	-455 840	-455 839
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 857 707	-9 401 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 665 258	32 121 098
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 182 000	3 182 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 182 000	42 182 000
	Taxeringsvärde mark	21 450 000	21 450 000
		63 632 000	63 632 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 632 000	63 632 000
		63 632 000	63 632 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 495	203 495
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	203 495	203 495
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-203 495	-203 495
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 495	-203 495
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	5 702	16 592
	Momsavräkning	1 196	0
	Klientmedel hos SBC	853 792	866 442
		860 690	883 034
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna ränteutgifter	13 729	0
	Förvaltningsarvode	0	13 414
		13 729	13 414

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Handelsbanken Multi Asset 25	800 000	800 000	857 349	800 000
		800 000	857 349	800 000

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	191 001	614 301
Reservering enligt stadgar	191 000	191 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-614 300
Vid årets slut	382 001	191 001

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,720 %	8 800 000	9 400 000	2025-09-30
Handelsbanken	0,720 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-30
Handelsbanken	0,720 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		28 800 000	29 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-29 400 000	
		28 200 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 800 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 577 000	36 577 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	15 700	17 000
Sociala avgifter	4 800	5 340
Ränta	15 840	22 288
Avgifter och hyror	177 564	207 410
	213 904	252 038

W
SB
RA
MIP

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Asfaltering och linjemålning delar av parkeringen.

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.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 1 / 4 2021


Sara Beck
Ledamot


Jeanette Birelius
Ledamot


Robert Klasson
Ledamot


Mika Pullinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2021


Karin Rosen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vista Gård nr 2

Org.nr 716422-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vista Gård nr 2 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorns 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 de 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. De 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

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. 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 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.

W

- 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 Vista Gård nr 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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,

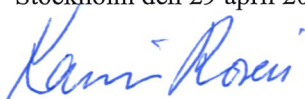
årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 29 april 2021



Karin Rosén
Auktoriserad revisor