

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Rättvisan  
Org nr: 769615-4942





---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rättvisan får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 681 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 70 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rättvisan 3 i Kungsbacka kommun. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Nygatan 6 och Storgatan 2 i Kungsbacka.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	12
3 rum och kök	5
5 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Bostäder bostadsrätt	1 504 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 504 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	374 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	374 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	29 263 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 263 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 26,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Städkedjan	Städ
Sättinge fastighetsservice	Fastighetsservice
Kone AB	Hissar
Telenor	Kabel-TV

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning
Ombyggnad av ventilationsaggregat på Storgatan
Renovering av såld hyreslägenhet
Radonmätning
Utbyte av larmöverföring till räddningstjänsten
Styrventil till fjärrvärme
Installationer
Huskropp utvändigt
Genomgång av stamsystem

#### Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	25
Huskropp utvändigt	13

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongdörrar och balkongfönster	2021-2022	ca 300 000 kr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Johansson	Ordförande	2021
Christofer Svegelius	Sekreterare	2022
Marilyn Jonsson	Kassör	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Blom	Suppleant	2021
Susanne Johansson	Suppleant	2021
Sören Dämbäck	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Simon Olofsson

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 800 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 645	1 617	1 599	1 580	1 520
Resultat efter finansiella poster	390	324	241	197	-445
Årets resultat	390	324	241	197	-445
Resultat exklusive avskrivningar	681	615	532	488	-181
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	446	380	297	253	-321
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	125	125	125	125	75
Balansomslutning	31 587	31 320	31 184	31 010	30 979
Soliditet %	60	59	58	58	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	800	800	800	800	784
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	356	365	377	379	681
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	336	346	377	346	356
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	97	103	119	134	145
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	428	323	217	92	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 553	6 627	6 691	6 755	6 819

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 500 000	978 406	605 940	-2 813 693	324 430
Disposition enl. årsstämmobeslut				324 430	-324 430
Reservering underhållsfond			235 000	-235 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-38 089	38 089	
Årets resultat					390 359
Vid årets slut	19 500 000	978 406	802 851	-2 686 174	390 359

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 489 263
Årets resultat	390 359
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-235 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 089
<b>Summa</b>	<b>-2 295 815</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 295 815**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 644 906	1 616 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 903	11 706
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 659 809</b>	<b>1 628 617</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-668 538	-685 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 556	-89 532
Personalkostnader	Not 6	-45 360	-45 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 058	-291 058
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 093 512</b>	<b>-1 111 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>566 297</b>	<b>517 268</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 335	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-182 274	-192 882
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 939</b>	<b>-192 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>390 359</b>	<b>324 430</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>390 359</b>	<b>324 430</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	28 249 515	28 540 573
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 249 515</b>	<b>28 540 573</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 249 515</b>	<b>28 540 573</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 247	0
Övriga fordringar	Not 10	46 935	67 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 700	44 398
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 882</b>	<b>112 302</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 239 697	2 667 624
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 239 697</b>	<b>2 667 624</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 337 579</b>	<b>2 779 926</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 587 094</b>	<b>31 320 499</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	20 478 406	20 478 406	
Fond för yttre underhåll	802 851	605 940	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 281 257</b>	<b>21 084 346</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 686 174	-2 813 693	
Årets resultat	390 359	324 430	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 295 815</b>	<b>-2 489 263</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 985 442</b>	<b>18 595 083</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 460 048	8 438 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 460 048</b>	<b>8 438 510</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 845 943	4 006 915
Leverantörsskulder		89 616	71 348
Övriga skulder	Not 14	2 972	2 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	203 073	205 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 141 604</b>	<b>4 286 906</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>31 587 094</b>	<b>31 320 499</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Anslutningsavgifter/standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 202 796	1 202 796
Hyror, lokaler	428 298	400 296
Bränsleavgifter, bostäder	5 952	5 952
Debiterad fastighetsskatt-	7 860	7 867
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 644 906</b>	<b>1 616 911</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 401	4 884
Fakturerade kostnader	1 080	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter	8 420	6 281
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>14 903</b>	<b>11 706</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-38 089	-36 325
Reparationer	-14 951	-8 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 926	-65 678
Försäkringspremier	-17 681	-17 256
Kabel- och digital-TV	-30 208	-29 676
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 383	-7 272
Obligatoriska besiktningar	-7 731	-7 571
Bevakningskostnader	-11 166	-8 503
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 477	0
Snö- och halkbekämpning	-6 958	-10 729
Förbrukningsinventarier	-1 775	-348
Vatten	-84 466	-78 111
Fastighetsel	-76 533	-94 337
Uppvärmning	-144 347	-150 161
Sophantering och återvinning	-70 766	-70 767
Förvaltningsarvode drift	-88 079	-100 182
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-668 538</b>	<b>-685 398</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-477	-2 145
Förvaltningsarvode administration	-53 082	-52 926
IT-kostnader	-7 462	-6 415
Arvode, yrkesrevisor	-14 996	-15 045
Övriga förvaltningskostnader	-1 343	0
Kreditupplysningar	0	-904
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 238	-6 047
Representation	0	-4 500
Medlems- och föreningsavgifter	-4 710	0
Bankkostnader	-1 548	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-88 556</b>	<b>-89 532</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Sociala kostnader	-10 360	-10 361
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-45 360</b>	<b>-45 361</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-242 546	-242 546
Avskrivning Anslutningsavgifter	-21 323	-21 323
Avskrivningar tillkommande utgifter	-27 190	-27 190
<b>Summa skrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-291 058</b>	<b>-291 058</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-182 274	-192 882
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-182 274</b>	<b>-192 882</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 122 700	23 122 700
Mark	7 140 768	7 140 768
Tillkommande utgifter	271 895	271 895
Anslutningsavgifter	213 225	213 225
	<b>30 748 588</b>	<b>30 748 588</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>30 748 588</b>	<b>30 748 588</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 019 834	-1 777 288
Anslutningsavgifter	-106 614	-85 291
Tillkommande utgifter	-81 569	-54 379
	<b>-2 208 015</b>	<b>-1 916 958</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-242 546	-242 546
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-21 322	-21 323
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-27 190	-27 190
	<b>-291 058</b>	<b>-291 058</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 499 073</b>	<b>-2 208 015</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	20 860 320	21 102 867
Mark	7 140 768	7 140 768
Anslutningsavgifter	85 288	106 612
Tillkommande utgifter	163 136	190 327

**Taxeringsvärden**

Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	3 263 000	3 263 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>29 263 000</b>	<b>29 263 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 186 000</i>	<i>18 186 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 077 000</i>	<i>11 077 000</i>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordringar	15 035	16 283
Skattekonto	11 135	11 135
Andra kortfristiga fordringar	0	21 497
Övriga kortfristiga fordringar	20 765	18 989
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>46 935</b>	<b>67 904</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	20 788	17 681
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 270	13 232
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 594	7 538
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 247	1 238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 800	4 710
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>47 700</b>	<b>44 398</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 506 250	0
Transaktionskonto	730 447	2 664 624
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 239 697</b>	<b>2 667 624</b>

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	12 305 991	12 445 425
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-158 868	-120 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 687 075	-3 886 915
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 460 048</b>	<b>8 438 510</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2022-06-01	3 871 435,00	0,00	120 000,00	3 751 435,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-06-01	3 886 915,00	0,00	19 434,00	3 867 481,00
STADSHYPOTEK**	1,80%	2021-01-30	4 687 075,00	0,00	0,00	4 687 075,00
<b>Summa</b>			<b>12 445 425,00</b>	<b>0,00</b>	<b>139 434,00</b>	<b>12 305 991,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 158 868 kr varför denna skulden betraktas som kortfristiga skuld

*Nya direktiv gör att föreningen, förutom det som ska amorteras kommande året, måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas ett lån\*\* som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen för detta lån inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	2 909	2 862
Avräkning hyror och avgifter	63	63
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 972</b>	<b>2 925</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	22 040	23 454
Upplupna driftskostnader	0	1 941
Upplupna elkostnader	7 638	8 231
Upplupna värmekostnader	20 138	20 445
Upplupna revisionsarvoden	15 055	14 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 133
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 202	126 839
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>203 073</b>	<b>205 717</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 061 225	14 061 225


**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

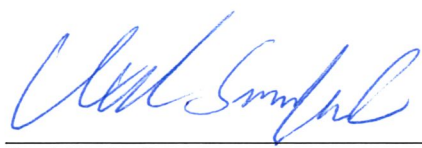
KUNGSBACKA 2021-05-19  
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Anna Johansson

x   
\_\_\_\_\_  
Christofer Svegelius

x   
\_\_\_\_\_  
Marilyn Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/5 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
\_\_\_\_\_  
Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rättvisan, org.nr 769615-4942

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rättvisan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rättvisan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

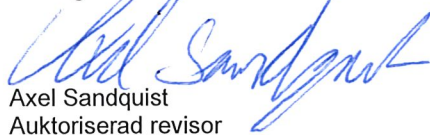
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

## Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg den 26 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor

---

# BRF Rättvisan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Rättvisan i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860