



HSB - där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Venusbacken**

719000-1227

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

---

Styrelsen för Brf Venusbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Venus 2 i Nyköping som färdigställdes år 1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 11 januari 2019.  
Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 september 2020. På stämman deltog 26 st medlemmar varav 19 var röstberättigade

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Erland Henriksson	ordförande	vald t.o.m 2021
Siv Lund	vice ordförande	vald t.o.m 2022
Anna-Karin Löfgren	sekreterare	i tur att avgå
Jimmy Lindell	kassör	vald t.o.m 2022
Bruno Andersson	ledamot	vald t.o.m 2021
Irene Rosén	suppleant	vald t o m 2021
Hermine Filipsson	suppleant	vald t o m 2021

Firmatecknare har varit styrelsen eller Erland Henriksson, Jimmy Lindell och Anna-Karin Löfgren två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit tjänstgörande revisor inom BoRevision AB, vald av föreningen.

## Valberedning

Valberedningen sammansättning efter stämman har varit styrelsen.

## Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Venus 2 i Nyköpings kommun med adress Jupitervägen 10 -14. Husen färdigställdes år 1960 och innehåller 72 bostäder om 4 288,2 m<sup>2</sup> och 65 parkeringsplatser.

Samtliga bilplatser administreras av styrelsen.

## Lägenhetsfördelning:

24 st.	1 rum och kök
3 st.	2 rum och kök
24 st.	2,5 rum och kök
21 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fönsterbyte	1997
Nyinstallation av hissar	2001
Stambyte	2001
Renovering badrum	2001
Inköp av nya tvättmaskiner	2006
Målning tak	2007
Renovering hiss, Jupiterv. 14	2007
Renovering hiss, Jupiterv. 10 o 12	2008
Fjärrvärmväxlare och reglerutrustning	2010
Sophus och garage, nybyggnation	2011
Golv i tvättstugor	2012
Reningssystem för vatten till värmeledningar	2012
Byte lägenhetsdörrar	2014
Byte av tak	2016.
Iordningsställande skyddsrum	2016
Byte cirkulationspump	2016
Åtgärder efter OVK	2016
Asfaltering Parkering	2017
Balkonger	2018
Byte av vvc pump	2018
Fasadtvätt	2018
Byte nödtelefoner	2018
Tempgivare för utemontage	2018
Renovering källare	2019

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och Renhållning
Telenor	TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Vattenfall AB	service fjärrvärmecentral
Kempes plåt AB	service brandluckor
Otis AB	service hissarna
SörVent	service ventilation

Som kontaktmän inom föreningen har Jimmy Lindell och Bruno Andersson fungerat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2020-05-17 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### Underhåll

#### Större underhållsåtgärder

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte av gångplattor vid entréerna

Föreningens 20 åriga underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2001-09-25 och kommer att omarbetas under april 2021. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 2016-02-17. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är ombyggnad av balkonger som redan är igång.

### Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 90 varav 72 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	3 117	3 117	3 177	2 814	2 814
Årets resultat, tkr	54	316	479	989	-117
Balansomslutning, tkr	20 878	21 125	21 491	22 012	14 585
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	727	727	727	656	656
Driftskostnad, kr/kvm	471	375	351	354	415
Ränta, kr/kvm	47	49	47	34	43
Lån, kr/kvm	3 172	3 283	3 392	3 496	2 173
Fond för yttre underhåll, tkr	4 054	2 897	3 881	3 368	3 478
Soliditet (%)	30	30	28	25	31

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast 2018-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 656 kr/m<sup>2</sup>.

Hyran för parkeringsplatser höjdes från och med 1 januari 2017 till 100 kronor per månad.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	469 392	18 908	3 896 619	1 576 040	315 610	6 276 569
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				315 610	-315 610	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			350 000	-350 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-192 852	192 852		0
Årets resultat					54 292	54 292
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>469 392</b>	<b>18 908</b>	<b>4 053 767</b>	<b>1 734 502</b>	<b>54 292</b>	<b>6 330 861</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 734 503
Årets resultat	<u>54 292</u>
	<b>1 788 795</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Summa förändring yttre underhållsfond

Till balanserat resultat överförs

<u>1 788 795</u>
<b>1 788 795</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 187 071	3 220 497
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 187 071</b>	<b>3 220 497</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 018 652	-1 608 224
Övriga externa kostnader	4	-140 848	-119 808
Underhåll enligt plan	5	-192 852	-334 007
Personalkostnader och arvoden	6	-29 640	-76 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-560 574	-560 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 942 566</b>	<b>-2 698 721</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>244 505</b>	<b>521 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 697	2 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 910	-208 970
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-190 213</b>	<b>-206 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 292</b>	<b>315 611</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>54 292</b>	<b>315 611</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	17 859 968	18 420 542
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 859 968</b>	<b>18 420 542</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 859 968</b>	<b>18 420 542</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 865	1 263
Aktuella skattefordringar		3 154	3 154
Övriga fordringar		673	673
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 338 889	1 060 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	170 236	138 726
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 517 817</b>	<b>1 204 074</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	13	13
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 017 830</b>	<b>2 704 087</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 877 798</b>	<b>21 124 629</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		469 392	469 392
Upplåtelseavgifter		18 908	18 908
Fond för yttre underhåll		4 053 767	3 896 619
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 542 067</b>	<b>4 384 919</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 734 503	1 576 040
Årets resultat		54 292	315 611
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 788 795</b>	<b>1 891 651</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 330 862</b>	<b>6 276 570</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	8 506 949	10 439 265
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 506 949</b>	<b>10 439 265</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	5 095 180	3 638 972
Leverantörsskulder		393 212	196 958
Övriga skulder	15	267 350	276 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	284 245	295 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 039 987</b>	<b>4 408 794</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 877 798</b>	<b>21 124 629</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 537 388 kronor.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 814 408	2 814 408
Hyror	77 100	76 800
Hysesbortfall	-4 400	-2 247
Övriga intäkter	322 690	354 261
Avsättning inre fond	-22 726	-22 726
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 187 072</b>	<b>3 220 496</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 089	6 149
Löpande underhåll	515 159	139 687
Elavgifter	85 226	71 621
Uppvärmningsavgifter	546 244	566 514
Vatten och avlopp	185 890	165 124
Sophämtning	44 323	39 089
Försäkringar	102 666	78 420
Kabel-TV/bredband	142 240	140 032
Fastighetsskötsel	298 771	312 188
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	89 400	89 400
Övriga kostnader	7 644	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 018 652</b>	<b>1 608 224</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	12 875	12 138
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	82 484	80 288
Övriga förvaltningskostnader	1 125	700
Konsultarvoden	11 812	0
Bankkostnader	0	425
Möteskostnader	2 625	3 058
Överlåtelseavgift	18 818	11 528
Pantförskrivningsavgift	7 028	2 770
Representation, avdragsgill	0	785
Kreditupplysning	2 839	2 768
Kontorsmaterial och trycksaker	1 149	3 150
Telefon	0	2 149
Inkassokostnader	94	49
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>140 849</b>	<b>119 808</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	192 852	334 007
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>192 852</b>	<b>334 007</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	8 000	30 000
Övriga arvoden	20 530	33 390
Kostnadsersättningar	0	46
Sociala avgifter	1 110	11 672
Övriga personalkostnader	0	1 000
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>29 640</b>	<b>76 108</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1971.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 822 115	27 822 115
Ingående anskaffningsvärde mark	399 000	399 000
Ingående värde markanläggningar	711 834	711 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 932 949</b>	<b>28 932 949</b>
Ingående avskrivningar	-10 512 406	-9 951 832
Årets avskrivningar	-560 574	-560 574
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 072 980</b>	<b>-10 512 406</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 859 969</b>	<b>18 420 543</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 800 000</b>	<b>29 800 000</b>

Fastighetsbeteckning: Venus 2

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 196	69 196
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 196</b>	<b>69 196</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-69 196	-69 196
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 196</b>	<b>-69 196</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 236	138 226
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>170 236</b>	<b>138 726</b>

### Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	1 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	13	13
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,38	2021-09-30	1 876 588	1 971 604
Stadshypotek	1,8	2023-06-01	2 777 500	2 857 500
Stadshypotek	1,31	2021-06-01	2 877 500	2 917 500
Stadshypotek	1,57	2027-09-30	2 907 677	3 062 753
Stadshypotek	1,11	2023-06-30	3 162 864	3 268 880
			<b>13 602 129</b>	<b>14 078 237</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 619 072	-3 162 864
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-476 108	-476 108
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 506 949</b>	<b>10 439 265</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-1 904 432
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 221 589

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	16 221 000	16 221 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 221 000</b>	<b>16 221 000</b>

### Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 095 180	3 638 972
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>5 095 180</b>	<b>3 638 972</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	972	2 175
Lagstadgade sociala avgifter	331	1 907
Medlemmars reparationsfond/inre fond	266 047	272 850
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>267 350</b>	<b>276 932</b>

### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	272 850	289 509
Uttag under året	-29 529	-39 385
Avsättning	22 726	22 726
<b>Utgående värde</b>	<b>266 047</b>	<b>272 850</b>

*EW*

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	22 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	6 912
Upplupna räntekostnader	7 064	7 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 470	84 252
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	252 029	175 547
Avtalsplacerade betalningar	3 682	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>284 245</b>	<b>295 933</b>

Nyköping 17/3-21



Erland Henriksson



Siv Lund



Anna-Karin Löfgren



Jimmy Lindell



Bruno Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 21/4 2021*

BoRevision AB



Ola Trané



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Venusbacken, org.nr. 719000-1227

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Venusbacken 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 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 revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Stämman 2020-09-01 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisorssed 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

### Anmärkning

Ordinarie stämma har under räkenskapsåret hållits senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Stockholm den 21 april 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor