

Styrelsen för Brf Venusbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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. 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 14 maj 2019. På stämman deltog 21 st medlemmar varav 18 var röstberättigade

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Johan Waldén	ordförande	i tur att avgå
Erland Henriksson	vice ordförande	i tur att avgå
Anna-Karin Löfgren	sekreterare	vald t.o.m 2021
Jimmy Lindell	kassör	i tur att avgå
Siv Lund	ledamot	i tur att avgå
Bruno Andersson	ledamot	i tur att avgå
Blaise Watson	suppleant	i tur att avgå
Kaj Berglund	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Johan Waldén, Jimmy Lindell och Anna-Karin Löfgren två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 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 m2 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
Fjärrvärmesväxlare 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
Balkongrenovering	2018

## 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

Bredbandsbolaget	TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Vattenfall AB	service fjärrvärmecentral
Otis AB	service hissarna
SörVent	service ventilation och brandluckor

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

#### Större underhållsåtgärder

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte av armatur och renogering av källare och förråd.

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

### Medlemsinformation

Under året har 11 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

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 117	3 177	2 814	2 814	2 814
Årets resultat, tkr	316	479	989	-117	431
Balansomslutning, tkr	21 125	21 491	22 012	14 585	14 849
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	727	727	656	656	656
Driftskostnad, kr/kvm	375	351	354	415	341
Ränta, kr/kvm	49	47	34	43	62
Lån, kr/kvm	3 283	3 392	3 496	2 173	2 234
Fond för yttre underhåll, tkr	2 897	3 881	3 368	3 478	3 302
Soliditet (%)	30	28	25	31	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 727 kr/m<sup>2</sup>.

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

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	469 392	18 908	3 880 626	1 112 694	479 339	5 960 959
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				479 339	-479 339	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			350 000	-350 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-334 007	334 007		0
Årets resultat					315 610	315 610
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>469 392</b>	<b>18 908</b>	<b>3 896 619</b>	<b>1 576 040</b>	<b>315 610</b>	<b>6 276 569</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 576 040
Årets resultat	<u>315 611</u>
	<b>1 891 651</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Summa förändring yttre underhållsfond

Till balanserat resultat överförs

<u>1 891 651</u>
<b>1 891 651</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 220 497	3 208 651
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 220 497</b>	<b>3 208 651</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 608 224	-1 504 633
Övriga externa kostnader	4	-119 808	-198 056
Underhåll enligt plan	5	-334 007	-187 004
Personalkostnader och arvoden	6	-76 108	-78 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-560 574	-560 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 698 721</b>	<b>-2 529 244</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>521 776</b>	<b>679 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 805	3 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 970	-203 529
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 165</b>	<b>-200 068</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>315 611</b>	<b>479 339</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>315 611</b>	<b>479 339</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	18 420 542	18 981 116
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 420 542</b>	<b>18 981 116</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 420 542</b>	<b>18 981 116</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 263	2 649
Aktuella skattefordringar		3 154	11 554
Övriga fordringar		673	556
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 060 258	2 370 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	138 726	124 761
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 204 074</b>	<b>2 510 051</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10, 11	1 500 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	13	13
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 704 087</b>	<b>2 510 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 124 629</b>	<b>21 491 180</b>

*Handwritten mark*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		469 392	469 392
Upplåtelseavgifter		18 908	18 908
Fond för yttre underhåll		3 896 619	3 880 626
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 384 919</b>	<b>4 368 926</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 576 040	1 112 694
Årets resultat		315 611	479 339
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 891 651</b>	<b>1 592 033</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 276 570</b>	<b>5 960 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 439 265	11 477 492
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 439 265</b>	<b>11 477 492</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	3 638 972	3 066 278
Leverantörsskulder		196 958	310 044
Övriga skulder	16	276 932	290 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	295 932	385 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 408 794</b>	<b>4 052 729</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 124 629</b>	<b>21 491 180</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 52 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 814 408	2 814 408
Hyror	76 800	76 100
Hysesbortfall	-2 247	-4 900
Övriga intäkter	354 261	345 330
Avsättning inre fond	-22 726	-22 286
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 220 496</b>	<b>3 208 652</b>



### Not 3 Driftskostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 149	3 618
Löpande underhåll	139 687	98 037
Elavgifter	71 621	88 207
Uppvärmningsavgifter	566 514	576 596
Vatten och avlopp	165 124	133 151
Sophämtning	39 089	46 076
Försäkringar	78 420	67 026
Kabel-TV/bredband	140 032	134 766
Fastighetsskötsel	312 188	275 158
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	89 400	81 000
Övriga kostnader	0	998
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 608 224</b>	<b>1 504 633</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
Revisionsarvoden	12 138	12 138
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	80 288	76 921
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	0	63 063
Bankkostnader	425	425
Möteskostnader	3 058	4 454
Överlåtelseavgift	11 528	10 204
Pantförskrivningsavgift	2 770	10 181
Representation, avdragsgill	785	251
Kreditupplysning	2 768	1 080
Kontorsmaterial och trycksaker	3 150	2 437
Telefon	2 149	14 366
Datakommunikation	0	1 836
Inkassokostnader	49	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>119 808</b>	<b>198 056</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
Underhåll enligt plan	334 007	187 004
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>334 007</b>	<b>187 004</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	30 000	30 000
Övriga arvoden	33 390	33 390
Kostnadsersättningar	46	0
Sociala avgifter	11 672	14 587
Övriga personalkostnader	1 000	1 000
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>76 108</b>	<b>78 977</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 822 115	19 663 447
Ingående anskaffningsvärde mark	399 000	399 000
Ingående värde markanläggningar	711 834	711 834
Årets investeringar		8 158 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 932 949</b>	<b>28 932 949</b>
Ingående avskrivningar	-9 951 832	-9 391 258
Årets avskrivningar	-560 574	-560 574
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 512 406</b>	<b>-9 951 832</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 420 543</b>	<b>18 981 117</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 400 000	20 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	6 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 800 000</b>	<b>27 000 000</b>

Fastighetsbeteckning: Venus 2

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
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**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 226	124 761
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>138 726</b>	<b>124 761</b>

**Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar**

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntebärande konto HSB	1 500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>



## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	13	13
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,38	2021-09-30	1 971 604	2 066 620
Stadshypotek	1,8	2023-06-01	2 857 500	2 937 500
Stadshypotek	1,31	2021-06-01	2 917 500	2 957 500
Stadshypotek	1,57	2027-09-30	3 062 753	3 207 254
Stadshypotek	1,32	2020-06-30	3 268 880	3 374 896
			<b>14 078 237</b>	<b>14 543 770</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 162 864	-2 604 270
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-476 108	-462 008
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>10 439 265</b>	<b>11 477 492</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	1 848 032
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 233 730

## Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	16 221 000	16 221 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 221 000</b>	<b>16 221 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 638 972	3 066 278
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 638 972</b>	<b>3 066 278</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Personalens källskatt	2 175	630
Lagstadgade sociala avgifter	1 907	343
Medlemmars reparationsfond/inre fond	272 850	289 509
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>276 932</b>	<b>290 482</b>

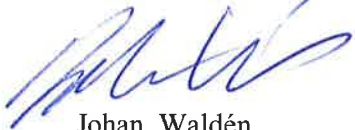
**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	289 509	285 336
Uttag under året	-39 385	-18 113
Avsättning	22 726	22 286
<b>Utgående värde</b>	<b>272 850</b>	<b>289 509</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	22 000	22 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	6 912	6 912
Upplupna räntekostnader	7 222	7 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 252	99 376
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	175 547	243 626
Avtalsplacerade betalningar	0	6 631
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>295 933</b>	<b>385 925</b>

Nyköping *2020-03-17*



Johan Waldén



Erland Henriksson



Bruno Andersson



Siv Lund



Anna-Karin Löfgren



Jimmy Lindell

Min revisionsberättelse har lämnats *den 20 mars 2020*



Ola Trané  
Revisor  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Venusbacken för år 2019.

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 2019 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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 Brf Venusbacken för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

### 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 förtlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska två revisorer årligen väljas på föreningsstämman, detta bör beaktas till kommande stämma.

Nyköping den 2013 2020

Ola Trané

BoRevision AB