

Årsredovisning 2020

Brf Västboda

Org nr 769601-7214

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västboda, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-04.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Svartlöga 1 i Farsta, Stockholms kommun 1997-09-12. Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningens fastighet består av 34 lägenheter i 6 radhus, 8 lägenheter i 2 fyrfamiljsvillor och 20 lägenheter i 2 flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är 2 004 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 8 st 2-3 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 6 st 3-4 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift. Beloppen uppgick till 1 429 per lägenhet respektive 8 349 kr per värderingsenhet 2020. Beloppen indexregleras varje år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 43 584 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 384 000 kr och markvärde 17 200 000 kr. Värdeår är 1998 för småhusdelen och 2005 för hyreshusenheten.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.



Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1998-04-21.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 934 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar ske årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket ligger till grund för styrelsens förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-11 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Johansson Fors Lena Thorén Ajling Carina Backe Per von Reybekiel Mellberg Patrik Sjöberg	(Ordförande)
Suppleant	Monica Franzén Gerd Lundström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Eva Hedlund Eva Karlsson
-----------------	-----------------------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Lina Jernebring som huvudansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Indragning av fiber. Fiberdragningen i Brf gick enligt plan under våren 2020 (januari - maj). Eftersom vi använde befintliga rördragningar blev jobbet klart på några månader. Vi hade regelbunden kontakt med entreprenörerna under projektiden, och vi har även vid behov kontaktat dem efter att jobbet slutförts pga mindre korrigeringar/anslutningar som inte fungerat som de ska. Avtalet med Com Hem (kabeltv) sågs upp, men löper ut januari 2022.

Undercentralen. Vi har haft problem med att vattnet varit grönt, detta är ofarligt men visar att en värmväxlare behöver bytas ut. Vi har serviceavtal med Schneider, och har från dem fått rådet att göra en total uppfräschning av vår undercentral. Anledningen till att göra detta är att värmväxlaren och reglerutrustningen är sedan 1998, och att de brister i sin funktion. Uppskattad livslängd för en fjärrvärmecentralens rörliga delar är enligt Vattenfall ca 20 år. Temperaturnoggrannheten och verkningsgraden är inte lika stor som då anläggningen var ny, och risken ökar för akuta fel, därav rekommendationen att byta med tanke på att då säkerställa drift och minska uppvärmingskostnader.

Vi har haft fortlöpande kontakt med Schneider angående byte av värmväxlare. Vi har fått offert från dem på byte och även en total uppfräschning med extratjänster som driftövervakning via internet. Då det är en kostsam åtgärd för Brf har vi har ännu inte kommit fram till ett slutgiltigt beslut utan behöver diskutera mer.

Under 2020 har vi installerat en sittpall i hissen i det Rosa huset.

Vid besiktning av hissen fick vi en anmärkning som innebar att hissen behövde repareras och därefter ombesiktigas.

Föreningen har även börjat undersöka möjligheten att måla om och ev. renovera stolpar och hisschack i samma hus. Offertter har tagits in och arbetet fortsätter under 2021.

Reparation av balkongräcken i fyrfamiljshuset då de var murkna.

Åtgärdat undertaket på rosa huset (vatteninträning.)

Vid två tillfällen har bilar backat på hängränorna på blå sophuset, lagat av R bygg.

Oljat in träräcken o trappor.

Det kollektiva bostadsrättstillägget för medlemmarna är borttaget, orsak att medlemmar riskerar ett sämre skydd vid skador(rekommendation från vår försäkringsrådgivare).

Fortsatt regelbunden kontakt med ansvarig för Gula huset.

Energideklaration är gjord.

De fasta bänkarna vid lekplatsen har fått nya brädor.

Underhåll av belysningen på gården samt rengöring av samtliga lampkupor.

Vårt minsta lån bands på 1 år.

Inköp av sand,sandlåda och en barnbänk till lekplatsen.

Efter att ha lyssnat på en info om brandsäkerhet bestämde vi att köpa in brandfiltar till våra medlemmar som en julklapp.

Vi har haft en fixardag då vi gjorde rent sopbehållarna och lilla huset i lekparken och rensat och planterat lökar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (45) medlemmar. Under året har 1 (0) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris per kvm om 62 727 kr (0). En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 871	1 715	1 871	1 871	1 871
Resultat efter finansiella poster	120	-19	-298	221	210
Soliditet (%)	47,78	47,09	47,04	46,94	46,17
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	2,11	2,40	2,58	3,76
Lån/taxeringsvärde %	28	29	34	38	39
Belåningsgrad	51	51	50	51	52
Fastighetslån/kvm	6 162	6 242	6 322	6 451	6 581
Årsavgifter/kvm	934	934	934	934	934

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 500 000	862 000	2 052 920	165 675	-19 158	11 561 437
Disposition av föregående års resultat			258 000	-277 158	19 158	0
Årets resultat					120 267	120 267
Belopp vid årets utgång	8 500 000	862 000	2 310 920	-111 483	120 267	11 681 704

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-111 484
årets vinst	120 267
	8 783

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
i ny räkning överföres	-321 217
	8 783

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 870 892	1 714 987
Summa rörelseintäkter		1 870 892	1 714 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-859 462	-880 028
Övriga externa kostnader	4	-235 583	-221 000
Personalkostnader	5	-60 517	-64 144
Avskrivningar		-352 001	-303 071
Summa rörelsekostnader		-1 507 562	-1 468 243
Rörelseresultat		363 330	246 744
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		1 400	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 950	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 413	-265 962
Summa finansiella poster		-243 063	-265 902
Resultat efter finansiella poster		120 267	-19 158
Årets resultat		120 267	-19 158



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	861 106	888 884
Summa immateriella anläggningstillgångar		861 106	888 884
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 691 055	21 966 348
Inventarier, verktyg och installationer	8	440 364	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 131 419	21 966 348
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	139 079
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	139 079
Summa anläggningstillgångar		22 992 525	22 994 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 230 076	1 420 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	117 172	130 049
Summa kortfristiga fordringar		1 347 248	1 550 267
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		110 251	5 999
Summa kassa och bank		110 251	5 999
Summa omsättningstillgångar		1 457 499	1 556 266
SUMMA TILLGÅNGAR		24 450 023	24 550 577

8)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 362 000	9 362 000
Fond för yttre underhåll		2 310 920	2 052 920
Summa bundet eget kapital		11 672 920	11 414 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-111 484	165 674
Årets resultat		120 267	-19 158
Summa fritt eget kapital		8 782	146 516
Summa eget kapital		11 681 702	11 561 436
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	11 988 740	12 348 592
Summa långfristiga skulder		11 988 740	12 348 592
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	359 852	159 852
Leverantörsskulder		54 798	68 886
Skatteskulder		6 473	3 217
Övriga skulder		25 515	29 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	332 943	379 453
Summa kortfristiga skulder		779 581	640 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 450 023	24 550 577

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	120 267	-19 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	352 001	303 071
Förändring skatteskuld/fordran	-1 130	-21 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	471 138	262 678
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	5 795
Förändring av kortfristiga fordringar	30 252	-4 705
Förändring av leverantörsskulder	-14 088	-43 889
Förändring av kortfristiga skulder	-50 136	171 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 166	390 908
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-489 294	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	139 080	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-350 214	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-159 852	-159 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 852	-159 852
Årets kassaflöde	-72 900	231 056
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 404 845	1 173 789
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 331 945	1 404 845

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	54 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 870 892	1 714 987
	1 870 892	1 714 987

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	50 001	50 001
Kostnader i samband med städdagar	505	0
Snöröjning/sandning	27 971	36 591
Serviceavtal	7 773	7 618
Hisskostnader	5 880	5 754
Besiktningkostnader	6 182	0
Reparationer	154 262	154 238
Hissreparationer	2 215	7 936
Trädgård och utemiljö	760	47 687
Planerat underhåll	59 375	10 250
Fastighetsel	31 683	47 983
Uppvärmning	215 427	218 435
Vatten och avlopp	44 896	44 766
Avfallshantering	53 740	47 689
Försäkringskostnader	65 325	70 320
Tomträttsavgäld	101 500	101 500
Kabel-tv	24 147	23 856
Förbrukningsinventarier	7 082	3 499
Förbrukningsmaterial	738	1 905
	859 462	880 028



Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	90 106	86 850
Telefoni	5 191	5 128
Hemsida	0	418
Porto	2 771	2 305
Föreningsgemensamma kostnader	605	1 618
Revisionsarvode	27 875	26 875
Ekonomisk förvaltning	71 000	73 062
Bankkostnader	3 040	2 545
Underhållsplan	7 788	9 025
Upprättande av energideklaration	15 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	9 804	9 672
Gåvor	599	1 288
Övriga poster	1 804	2 214
	235 583	221 000

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	10 517	14 144
	60 517	64 144

Not 6 Tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Ingående avskrivningar	-611 116	-583 338
Årets avskrivningar	-27 778	-27 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-638 894	-611 116
Utgående redovisat värde	861 106	888 884

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
Ingående avskrivningar	-5 559 294	-5 284 001
Årets avskrivningar	-275 293	-275 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 834 587	-5 559 294
Utgående redovisat värde	21 691 055	21 966 348
Taxeringsvärden byggnader	26 384 000	26 384 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	43 584 000	43 584 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 500	20 500
Inköp	489 294	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 794	20 500
Ingående avskrivningar	-20 500	-20 500
Årets avskrivningar	-48 930	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 430	-20 500
Utgående redovisat värde	440 364	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	26 600
Robur likviditetsfond, anskaffningsutgift	0	112 479
	0	139 079

Aktierna sålda 2020-12-14 för 28 000 kr. Fonden såld 2020-05-07 för 126 429,13 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 382	3 996
Avräkningskonto förvaltare	1 221 694	1 398 846
Övriga fordringar	0	17 375
	1 230 076	1 420 217

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	25 375	25 375
Fastighetsförsäkring	59 949	67 960
Ekonomisk förvaltning	18 154	18 781
Kabel-TV	6 056	6 018
Serviceavtal	6 658	6 441
Telefoni	980	855
Medlemsavgift	0	4 620
	117 172	130 050

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,01	2022-11-25	5 754 592	5 914 444
Swedbank Hypotek AB	2,18	2025-09-25	6 394 000	6 394 000
Swedbank Hypotek AB	0,81	2021-09-24	200 000	200 000
			12 348 592	12 508 444
Kortfristig del av långfristig skuld			359 852	359 852

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 159 852 kr

Lån som förfaller inom ett år: 200 000 kr


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	62 030	62 966
Revision	16 000	16 000
Fastighetsel	4 483	5 642
Fjärrvärme	27 998	28 289
Avfallskostnader	7 156	6 685
Vatten- och avlopp	9 677	11 242
Snöröjning	5 638	0
Förutbetalda avgifter och hyror	199 961	246 638
Övriga poster	0	1 991
	332 943	379 453

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 298 000	20 298 000
	20 298 000	20 298 000

Stockholm 2021- 04-17



Carina Johansson Fors
Ordförande



Per von Reybekiel Mellberg



Patrik Sjöberg



Lena Thorén Ajling



Carina Backe

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

21 april 2021



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västboda, org.nr 769601-7214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västboda 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 och kassaflöde 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 Västboda för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Uppsala den 21 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor