

Brf Vinterviken
Org nr 769609-1573

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - tilläggsupplysningar | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|---------------------|------------|------------------------|
| Benjamin Katzler | Ordförande | 2021 |
| Chatrine Andersson | Ledamot | 2021 |
| Lotta Norell | Ledamot | 2022 |
| Maria Andersson | Ledamot | 2021/Avgått under året |
| John David Olovsson | Ledamot | 2022 |
| Magnus Borgström | Suppleant | 2021 |

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning valdes Mattias Eilola och Max Widell och Johanna Tagemark.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 60 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Gåskarlen 1, Hägersten. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan med källare innehållande 35 lägenheter. Värdeår 2003.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Uppvärmning med bergvärme. Föreningen har 17 p-platser och 4 carports, samtliga med motorvärmare. Total boyta 2 635 m².

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:
Fastighetsägarna Service Stockholm AB om fastighetskötsel.
Mellansvenska Städ AB om lokalvård.
Fastighetshjälpen Lindgren AB om snöröjning och halkbekämpning.
Mälar Träd AB om underhåll av markanläggning.
Telge Energi AB, och Elevio om el.
Stockholm Vatten AB om vatten och avfall.
Suez Recycling AB om övrig sophämtning.
Com Hem AB om kabel-TV
Telenor och Telia AB om telefonabonnemang.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna inför år 2021.

Under 2020 har det skett upprustning av gym och lekplats. Installation av ny LED belysning utomhus för att minska reparationskostnad och elförbrukning samt målning av dörrar.

Styrelsen har sett över underhållsplanen och gjort justeringar för att passa de närmaste 3 åren.

En del kontrakt har omförhandlats som innebär nya leverantörer, Fokus har varit på bästa kvalitet och pris.

Ny websida med uppdaterad aktuell information

Styrelsen har även beslutat att under 2020 göra uthyrningslägenheten tillgänglig som arbetsplats för de som har behov under Covid-19 pandemin.

Flerårsöversikt

| | | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 2 226 753 | 2 236 032 | 2 212 046 | 2 291 046 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 159 946 | 89 436 | 174 078 | 117 801 |
| Soliditet | % | 74 | 73 | 73 | 73 |
| Likviditet | % | 689 | 516 | 457 | 409 |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt | kr | 788 | 793 | 793 | 793 |
| Låneskuld per totala kvm | kr | 8 510 | 8 686 | 8 823 | 8 947 |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. | | | | | |

Eget kapital

| | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse- avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans | 21 795 000 | 40 000 000 | 873 395 | 995 836 | 89 436 |
| Reservering till yttre fond | | | 260 000 | -260 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -162 875 | 162 875 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 89 436 | -89 436 |
| Årets resultat | | | | | 159 946 |
| Belopp vid årets utgång | 21 795 000 | 40 000 000 | 970 520 | 988 147 | 159 946 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 988 147 |
| Årets resultat | 159 946 |
| | <hr/> |
| | 1 148 093 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 260 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -227 839 |
| I ny räkning balanseras | 1 115 932 |
| | <hr/> |
| | 1 148 093 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|------------------------------------|---------|
| Resultat enligt resultaträkning | 159 946 |
| Dispositioner | -32 161 |
| | <hr/> |
| Årets resultat efter dispositioner | 127 785 |

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

1 002 681



Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 226 753 | 2 236 032 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 226 753 | 2 236 032 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -743 078 | -845 360 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -227 839 | -162 875 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -117 039 | -149 757 |
| Arvoden och personalkostnader | 6 | -78 852 | -78 852 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -724 505 | -718 832 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 891 313 | -1 955 676 |
| Rörelseresultat | | 335 440 | 280 356 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 55 967 | 50 082 |
| Räntekostnader | | -227 671 | -241 002 |
| Summa finansiella poster | | -171 704 | -190 920 |
| Resultat efter finansiella poster | | 163 736 | 89 436 |
| Skatter | | | |
| Inkomstskatt | | -3 790 | 0 |
| Årets resultat | | 159 946 | 89 436 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 159 946 | 89 436 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 227 839 | 162 875 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -260 000 | -260 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | 127 785 | -7 689 |

J

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

82 340 604

83 038 224

Inventarier, verktyg och installationer

9

50 106

39 720

Summa materiella anläggningstillgångar

82 390 710

83 077 944

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 600

3 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 600

3 600

Summa anläggningstillgångar

82 394 310

83 081 544

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

0

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 139

21 918

Klientmedel i SHB

3 527 159

3 007 772

Summa kortfristiga fordringar

3 542 298

3 029 692

Kassa och bank

Kassa och Bank

946 561

940 448

Summa kassa och bank

946 561

940 448

Summa omsättningstillgångar

4 488 859

3 970 140

Summa tillgångar

86 883 169

87 051 684

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

61 795 000

61 795 000

Fond för yttre underhåll

970 520

873 395

Summa bundet eget kapital

62 765 520

62 668 395

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

988 147

995 837

Årets resultat

159 946

89 436

Summa fritt eget kapital

1 148 093

1 085 273

Summa eget kapital

63 913 613

63 753 668

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

15 402 433

22 528 158

Summa långfristiga skulder

15 402 433

22 528 158

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

7 175 725

360 000

Leverantörsskulder

34 067

31 742

Skatteskulder

1 702

5 261

Övriga skulder

2 342

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

353 287

372 855

Summa kortfristiga skulder

7 567 123

769 858

Summa eget kapital och skulder

86 883 169

87 051 684

Kassaflödesanalys

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | | 335 430 | 280 000 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m: | | | |
| Avskrivningar | | 724 505 | 718 832 |
| Finansiella poster: | | | |
| Erhållen ränta | | 25 367 | 24 882 |
| Erhållna utdelningar | | 30 600 | 25 200 |
| Erlagd ränta | | -227 671 | -241 001 |
| Betald inkomstskatt | | -3 790 | 0 |
| | | 884 441 | 807 913 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | | 9 121 | 2 206 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | | 2 325 | -23 209 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | | -23 127 | 11 630 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 872 760 | 798 540 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 8 | -11 875 | 0 |
| Inköp inventarier | | -25 396 | -34 655 |
| Justering inventarier | | 10 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -37 261 | -34 655 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av skuld | | -310 000 | -360 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -310 000 | -360 000 |
| Årets kassaflöde | | 525 499 | 403 885 |
| Likvida medel vid årets början | | 3 948 220 | 3 543 979 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 473 719 | 3 947 864 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

| | | |
|--------------------|---------|------------------|
| Byggnad | 100 år | (t.o.m. år 2105) |
| Bergvärmepump | 30 år | (t.o.m. år 2041) |
| Markanläggning | 5 år | (t.o.m. år 2017) |
| Inventarier | 3-10 år | (t.o.m. år 2023) |
| Solceller | 30 år | (t.o.m. år 2047) |
| Passagesystem | 10 år | (t.o.m. år 2027) |
| Tvättmaskin | 5 år | (t.o.m. år 2023) |
| Gymtrustning | 5 år | (t.o.m. år 2024) |
| Brandlarm | 5 år | (t.o.m. år 2024) |
| Elinstallation gym | 20 år | (t.o.m. år 2039) |

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 089 560 | 2 089 560 |
| Hyror parkering | 97 440 | 97 440 |
| Övrig momspliktig intäkt | 282 | 0 |
| Övriga intäkter | 39 471 | 48 676 |
| Återförda reserveringar | 0 | 356 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Brutto | 2 226 753 | 2 236 032 |
| | | |
| Summa nettoomsättning | <u>2 226 753</u> | <u>2 236 032</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 151 147 | 183 611 |
| Reparationer, löpande underhåll | 194 540 | 213 409 |
| Elavgifter | 159 523 | 220 634 |
| Vatten och avlopp | 55 560 | 52 115 |
| Renhållning | 75 319 | 70 371 |
| Försäkringar | 30 119 | 28 671 |
| Kabel-TV / Internet | 19 672 | 20 212 |
| Övriga fastighetskostnader | 7 183 | 5 719 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 50 015 | 50 619 |
| Summa driftskostnader | <u>743 078</u> | <u>845 361</u> |

Not 4 Periodiskt underhåll

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Byte av porttelefon | 9 694 | 0 |
| Byte av belysning | 128 738 | 0 |
| Målning av dörr (soprum) | 10 863 | 0 |
| Ventilation | 78 544 | 90 000 |
| Omplantering av häck | 0 | 72 875 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>227 839</u> | <u>162 875</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Förbrukningsinventarier | 2 929 | 2 167 |
| Kommunikation | 21 926 | 8 496 |
| Porto | 132 | 0 |
| Revision | 13 300 | 12 300 |
| Föreningsmöten | 4 290 | 3 937 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 62 631 | 62 655 |
| Övriga förvaltningskostnader | 6 047 | 6 960 |
| Konsultarvoden, Underhållsplan | 0 | 47 500 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 784 | 5 742 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>117 039</u> | <u>149 757</u> |

Not 6 Arvoden och personalkostnader

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse | 60 000 | 60 000 |
| Sociala kostnader | 18 852 | 18 852 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>78 852</u> | <u>78 852</u> |

Not 7 Finansiella intäkter

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 19 139 | 13 418 |
| Övriga ränteintäkter | 6 228 | 11 464 |
| Utdelning MBF | 30 600 | 25 200 |
| Summa finansiella intäkter | <u>55 967</u> | <u>50 082</u> |



Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 730 075 | 63 730 075 |
| Inköp/Aktiveringar, Dragning av el i gymmet | 11 875 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 741 950 | 63 730 075 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 686 351 | -4 977 450 |
| Årets avskrivningar | -709 495 | -708 901 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 395 846 | -5 686 351 |
| Utgående planenligt värde | <u>57 346 104</u> | <u>58 043 724</u> |
| | | |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 994 500 | 24 994 500 |
| Utgående planenligt värde | 24 994 500 | 24 994 500 |
| | | |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>82 340 604</u> | <u>83 038 224</u> |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 40 000 000 | 40 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 29 000 000 | 29 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 69 000 000 | 69 000 000 |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 69 000 000 | 69 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 69 000 000 | 69 000 000 |

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 194 442 | 159 787 |
| Årets anskaffningar | 25 396 | 34 655 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 219 838 | 194 442 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -154 722 | -144 791 |
| Årets avskrivningar | -15 010 | -9 931 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -169 732 | -154 722 |
| Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer | <u>50 106</u> | <u>39 720</u> |

Not 10 Övriga fordringar

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Skattekontot | 0 | 2 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>0</u> | <u>2</u> |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| DB | 0,85 | 2021-09-30 | 7 015 725 |
| NHYP | 1,10 | 2023-01-18 | 7 430 032 |
| SHYP | 0,75 | 2024-07-30 | 8 132 401 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 22 578 158 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | | | -260 000 |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | | | -6 915 725 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 15 402 433 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 21 278 158 |

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2020-12-31

2019-12-31

Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna
skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

26 000 000

26 000 000

Summa ställda säkerheter

26 000 000

26 000 000

Stockholm 2021-12-18



Benjamin Katzler
Ordförande



Chatrine Andersson

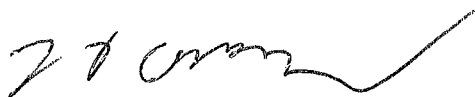


Lotta Norell

Maria Andersson

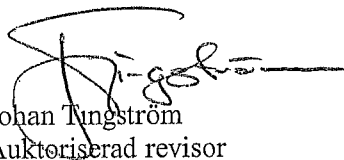
gått ur styrelsen

John David Olovsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinterviken, org.nr 769609-1573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinterviken 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.

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 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 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 utelamnanden, 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 handlingar 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 fasta 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 handlingar 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 handlingarna 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 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 Vinterviken 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 revisionssed 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 fortloppande 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 provar 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.

Västerås den 23 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström

Auktoriserad revisor