





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Erik 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Carl Jan David Edshage	Ordförande
Evelina Clarie Johanna Hemsedahl	Ledamot
Eva Elisabeth Langer	Ledamot
Nils Anders Olmin	Ledamot

Lena Susanne Nordström	Suppleant
Brita Astrid Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Sören Maxen	Ordinarie Extern	Gothia Revision
Meit Christel Christensen	Revisorssuppleant	

#### Valberedning

Christer Börjesson	Sammanställande
Per Norinder	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 4:1	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

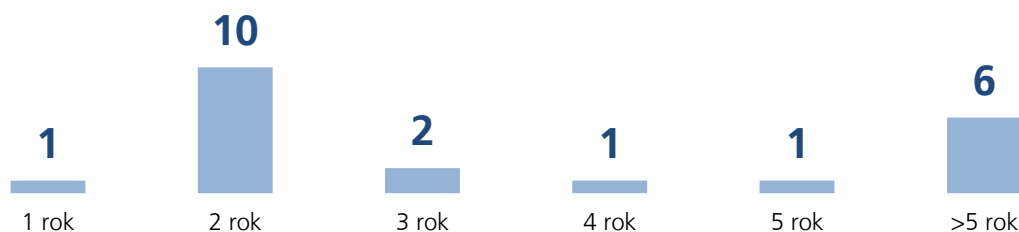
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 716 m<sup>2</sup>, varav 2 252 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 464 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lilly Nails	289 m <sup>2</sup>	2021
Mäklarhuset	175 m <sup>2</sup>	2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Stamspolning + relining	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gårdsförstärkning	2022	En första besiktning har gjorts, beslut om vidare åtgärder kommer att tas nästkommande år
Ommålning tak	2021	
Fasadrenovering	2021	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

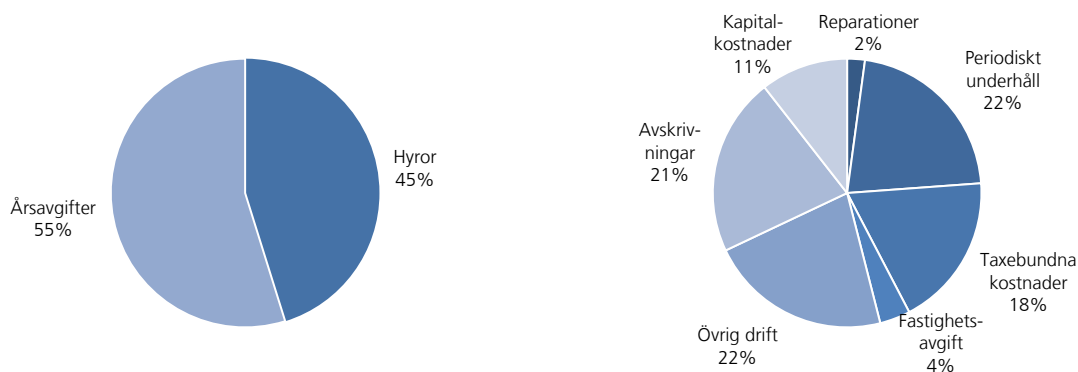
Avtal	Leverantör
Städavtal	STÄDGO
Ekonomi	SBC
Teknisk förvaltning	Hagwalls

## Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 865 994</b>	<b>1 541 408</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 894 210	1 918 834
Finansiella intäkter	14	77
Minskning kortfristiga fordringar	14 180	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	169 168
	<b>1 908 404</b>	<b>2 088 079</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 553 796	1 221 538
Finansiella kostnader	242 788	261 257
Ökning av kortfristiga fordringar	0	101 146
Minskning av långfristiga skulder	179 552	179 552
Minskning av kortfristiga skulder	53 666	0
	<b>2 029 802</b>	<b>1 763 493</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 744 596</b>	<b>1 865 994</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-121 398</b>	<b>324 586</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Större reparation av en fuktskadad lägenhet.
2. Överklagan avseende ansökan av medlem att dela lägenhet i två.
3. Hyreshöjning av hyreslägenhet som godkänts av hyresnämnden. Har av hyresgäst överklagats till hovrätten som fastställt hyresnämndens beslut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	491	461	491	491
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 420	1 394	1 689	1 657
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 687	8 234	8 857	8 942
El- och värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	101	106	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	15	17	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	92	99	99
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-394	-55	-341	206
Nettoomsättning (tkr)	1 892	1 876	1 821	1 806

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 252 m<sup>2</sup> bostäder och 464 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	38 201 859	0	0	38 201 859
Fond för yttre underhåll	840 995	410 000	-144 567	575 562
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>39 042 854</b>	<b>410 000</b>	<b>-144 567</b>	<b>38 777 421</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 563 089	-410 000	89 087	-4 242 176
Årets resultat	-393 956	-393 956	55 480	-55 480
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 957 045</b>	<b>-803 956</b>	<b>144 567</b>	<b>-4 297 656</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 085 809</b>	<b>-393 956</b>	<b>0</b>	<b>34 479 765</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-393 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 153 089
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-410 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 957 045</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

497 181

**-4 459 864**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 892 022	1 876 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 188	42 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 894 210</b>	<b>1 918 834</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 318 463	-1 052 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 333	-168 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 596	-491 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 045 392</b>	<b>-1 713 134</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-151 182</b>	<b>205 700</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 788	-261 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 774</b>	<b>-261 180</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-393 956</b>	<b>-55 480</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-393 956</b>	<b>-55 480</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	51 240 788	51 732 385
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>51 240 788</b>	<b>51 732 385</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>51 240 788</b>	<b>51 732 385</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 960	8 550
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 489 764	1 202 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 493 724</b>	<b>1 210 571</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	344 771	763 502
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>344 771</b>	<b>763 502</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 838 495</b>	<b>1 974 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>53 079 284</b>	<b>53 706 458</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 201 859	38 201 859
Fond för yttre underhåll	Not 10	840 995	575 562
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 042 854</b>	<b>38 777 421</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 563 089	-4 242 176
Årets resultat		-393 956	-55 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 957 045</b>	<b>-4 297 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 085 809</b>	<b>34 479 765</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 677 734	12 637 286
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 677 734</b>	<b>12 637 286</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 686 378	5 906 378
Leverantörsskulder		85 145	158 851
Skatteskulder		166 960	162 990
Övriga skulder		205 800	145 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	171 457	215 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 315 741</b>	<b>6 589 407</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 079 284</b>	<b>53 706 458</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 037 232	1 037 232
Hyror bostäder	187 935	182 550
Hyror lokaler momspliktiga	666 848	656 453
Öresutjämning	7	-7
	<b>1 892 022</b>	<b>1 876 227</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	0	39 006
Återbäring försäkringsbolag	4 169	3 601
Hysesrabatt	-1 981	0
	<b>2 188</b>	<b>42 607</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 709	67 863
	Fastighetsskötsel beställning	24 228	13 690
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 143
	Städning entreprenad	59 609	58 781
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Myndighetstillsyn	10 264	0
	Gård	405	395
	Serviceavtal	27 417	27 998
	Förbrukningsmateriel	708	0
	Teleport/hissanläggning	1 006	0
		<b>191 236</b>	<b>172 709</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	88 157
	Lokaler	14 367	0
	Tvättstuga	3 535	1 656
	Entré/trapphus	0	6 347
	VVS	0	23 547
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 297
	Ventilation	0	29 227
	Elinstallationer	10 538	0
	Hiss	15 386	3 868
	Fasad	4 932	0
	Vattenskada	0	3 828
		<b>48 758</b>	<b>162 928</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	497 181	0
	Värmeanläggning	0	33 414
	Mark/gård/utemiljö	0	111 153
		<b>497 181</b>	<b>144 567</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 469	27 208
	Värme	244 984	258 453
	Vatten	49 520	41 609
	Sophämtning/renhållning	92 652	94 890
		<b>422 625</b>	<b>422 160</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 199	42 558
	Kabel-TV	25 464	24 823
		<b>74 663</b>	<b>67 381</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 000</b>	<b>82 960</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 318 463</b>	<b>1 052 705</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	6 085	8 108
	Juridiska åtgärder	67 760	62 761
	Inkassering avgift/hyra	5 760	3 400
	Hysesförluster	18 525	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 817	14 192
	Föreningskostnader	423	391
	Styrelseomkostnader	0	6 911
	Fritids- och trivselkostnader	0	200
	Förvaltningsarvode	46 683	45 816
	Administration	1 610	786
	Korttidsinventarier	1 036	0
	Konsultarvode	72 635	26 267
		<b>235 333</b>	<b>168 833</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	474 646	474 646
	Förbättringar	16 950	16 950
		<b>491 596</b>	<b>491 596</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 031 614	58 031 614
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 031 614</b>	<b>58 031 614</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 299 229	-5 807 633
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 596	-491 596
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 790 825</b>	<b>-6 299 229</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>51 240 788</b>	<b>51 732 385</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 072 000	10 072 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 882 000	29 882 000
	Taxeringsvärde mark	53 660 000	53 660 000
		<b>83 542 000</b>	<b>83 542 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	78 000 000	78 000 000
	Lokaler	5 542 000	5 542 000
		<b>83 542 000</b>	<b>83 542 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	89 939	87 050
	Klientmedel hos SBC	1 399 825	1 102 492
	Fordringar kreditfakturer	0	12 479
		<b>1 489 764</b>	<b>1 202 021</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	575 562	486 452
	Reservering enligt stadgar	410 000	410 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-144 567	-320 890
	<b>Vid årets slut</b>	<b>840 995</b>	<b>575 562</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,650 %	5 726 826	5 726 826	2021-02-22
	Handelsbanken	0,890 %	6 005 606	6 005 606	2023-12-01
	Handelsbanken	1,520 %	5 731 680	5 791 232	2022-03-01
	Handelsbanken	0,950 %	900 000	1 020 000	2021-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 364 112</b>	<b>18 543 664</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 686 378	-5 906 378	
			<b>11 677 734</b>	<b>12 637 286</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 466 352 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 837 000	19 837 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	22 512	21 086
	Avgifter och hyror	148 945	194 740
		<b>171 457</b>	<b>215 826</b>



## Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Beslut om fasadrenovering och ommålning av tak.

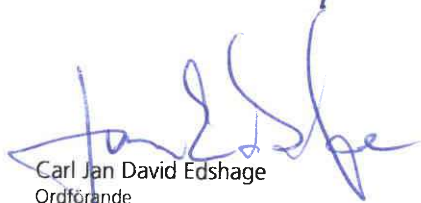
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 27/4 2021



Carl Jan David Edshage  
Ordförande



Evelina Clarie Johanna Hemsedahl  
Ledamot



Eva Elisabeth Langer  
Ledamot



Nils Anders Olmin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 - 2021



Sören Maxen  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Erik 2 Bostadsrättsförening**  
Org.nr 769605-8846

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Erik 2 Bostadsrättsförening 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 2020-12-31 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Erik 2 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 10 maj 2021



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)