



### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 70:3	1944	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

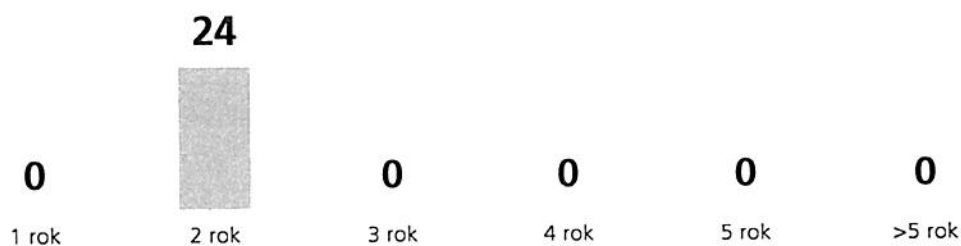
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 404 m<sup>2</sup>, varav 1 404 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Väduren 3	24 lägenheter med bostadsrätt (2 rok)

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av hiss	2018	Hissen är gammal, reservdelar finns ej längre i nyskick
Dagvattnet har dragits om	2017	
Brandväg	2017	
Plåtarbete på tak	2013	Plåt över alla skorstenar för att minska risken för insläpp av regn
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av källare med övernattningslägenhet	2020	Blir totalt 2 rum, minst 1 blir övernattningslägenhet
Djuprengöring och målning av trapphus	2020	Invändigt, trapphus samt källarplan
Se över infrastruktur för internet	2021	Ta in offerter för fiber och jämföra med nuvarande comhemlösning som är uppsagd till 2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

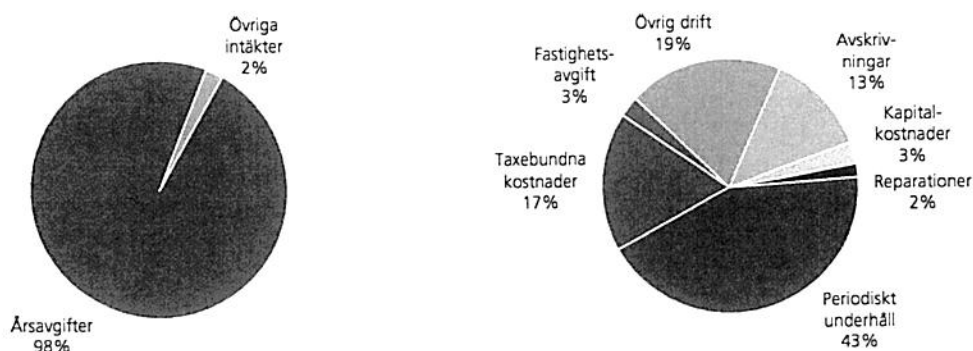
### Föreningens ekonomi

Vi anser att föreningen har god ekonomi och de underhåll och förbättringar vi gjort de senaste åren har kunnat betalas utan att behöva ta extra lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 143 749</b>	<b>1 080 261</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	898 086	893 121
Finansiella intäkter	14	170
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 099
Ökning av kortfristiga skulder	28 454	24 015
	<b>926 554</b>	<b>920 405</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 096 498	815 304
Finansiella kostnader	35 090	36 680
Ökning av kortfristiga fordringar	5 640	0
Minskning av långfristiga skulder	4 932	4 932
	<b>1 142 159</b>	<b>856 916</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>928 144</b>	<b>1 143 749</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-215 606</b>	<b>63 489</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 1 377 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

Vi bytte styrelse. Utbyte av lås i entrédörr. Beställning av renovering av delar av källaren. Installerade en ny hiss i februari. Sagt upp avtalet med ComHem till 2021 för att se över att eventuellt byta ut den lösningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	625	625	596
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 440	1 444	1 448	1 451
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	14	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	94	89	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	38	37	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	26	26	26
Soliditet (%)	66	68	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-400	-136	-145	57
Nettoomsättning (tkr)	896	879	878	836

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 404 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	50 245	0	0	50 245
Upplåtelseavgifter	700 840	0	0	700 840
Fond för yttre underhåll	4 381 483	100 200	-276 251	4 557 534
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 132 568</b>	<b>100 200</b>	<b>-276 251</b>	<b>5 308 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-579 772	-100 200	139 852	-619 424
Årets resultat	-400 060	-400 060	136 399	-136 399
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-979 833</b>	<b>-500 260</b>	<b>276 251</b>	<b>-755 823</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 152 735</b>	<b>-400 060</b>	<b>0</b>	<b>4 552 796</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-400 060
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-479 573
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-979 833</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

560 874
<b>-418 959</b>

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

ik

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	895 762	878 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 324	14 316
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>898 086</b>	<b>893 121</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-926 786	-649 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 296	-86 807
Personalkostnader	Not 6	-91 416	-79 452
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-166 573	-177 706
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 263 070</b>	<b>-993 010</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-364 984</b>	<b>-99 889</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 090	-36 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 076</b>	<b>-36 510</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-400 060</b>	<b>-136 399</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-400 060</b>	<b>-136 399</b>

HK

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	5 377 760	5 544 333
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 377 760</b>	<b>5 544 333</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 380 560</b>	<b>5 547 133</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	776
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	943 282	1 152 472
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>943 282</b>	<b>1 153 248</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>943 282</b>	<b>1 153 248</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 323 842</b>	<b>6 700 381</b>

HK

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		751 085	751 085
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 381 483	4 557 534
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 132 568</b>	<b>5 308 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-579 772	-619 424
Årets resultat		-400 060	-136 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-979 833</b>	<b>-755 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 152 735</b>	<b>4 552 796</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	467 507	2 022 439
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>467 507</b>	<b>2 022 439</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 554 932	4 932
Leverantörsskulder		52 902	14 783
Övriga skulder		1 447	1 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	94 319	103 762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 703 600</b>	<b>125 146</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 323 842</b>	<b>6 700 381</b>

ik



## 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Porttelefon	Fullt avskriven	10 år
Fönster	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	878 021	878 021
Avgift andrahandsuthyrning	17 722	775
Öresutjämning	19	8
	<b>895 762</b>	<b>878 805</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Försäkringsersättning	0	11 015
Återbäring försäkringsbolag	2 324	3 301
	<b>2 324</b>	<b>14 316</b>

HK

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 903	0
	Hissbesiktning	0	2 218
	Myndighetstillsyn	5 625	0
	Serviceavtal	0	12 365
	Förbrukningsmateriel	5 338	1 970
		<b>18 866</b>	<b>16 553</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 071	4 875
	Lås	0	16 910
	Elinstallationer	3 335	0
	Hiss	13 526	5 036
		<b>20 932</b>	<b>26 821</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	560 874	276 251
		<b>560 874</b>	<b>276 251</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	22 959	23 298
	Värme	122 651	132 349
	Vatten	56 224	53 750
	Sophämtning/renhållning	20 514	22 964
	Grovsopor	4 698	3 199
		<b>227 046</b>	<b>235 560</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 773	25 345
	Kabel-TV	37 247	36 426
		<b>66 020</b>	<b>61 771</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 048</b>	<b>32 088</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>926 786</b>	<b>649 045</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 826	919
	Juridiska åtgärder	15 470	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	406	18 350
	Fritids- och trivselkostnader	305	461
	Förvaltningsarvode	42 408	41 108
	Administration	2 881	2 250
	Konsultarvode	0	8 719
		<b>78 296</b>	<b>86 807</b>

HK

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 500	32 500
	Löner	43 200	31 068
	Sociala kostnader	15 716	15 884
		<b>91 416</b>	<b>79 452</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	71 655	71 655
	Förbättringar	94 918	106 051
		<b>166 573</b>	<b>177 706</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 732 896	7 732 896
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 732 896</b>	<b>7 732 896</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 188 563	-2 010 858
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 573	-177 706
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 355 136</b>	<b>-2 188 563</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 377 760</b>	<b>5 544 333</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	943 000	943 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	20 000 000	12 200 000
		<b>33 400 000</b>	<b>23 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 400 000	23 800 000
		<b>33 400 000</b>	<b>23 800 000</b>

11

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 559	44 559
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 559</b>	<b>44 559</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 559	-44 559
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-44 559</b>	<b>-44 559</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	6 765	4 632
	Skattefordran	3 131	4 091
	Klientmedel hos SBC	649 549	865 154
	Placeringskonto hos SBC	278 595	278 595
	Fordringar kreditfakturor	5 243	0
		<b>943 282</b>	<b>1 152 472</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	4 557 534	4 750 467
	Reservering enligt stadgar	100 200	70 000
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-276 251	-262 933
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 381 483</b>	<b>4 557 534</b>

HK

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,810 %	472 439	477 371	2023-09-01
Handelsbanken	1,450 %	1 550 000	1 550 000	2020-02-06
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 022 439</b>	<b>2 027 371</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 554 932	-4 932	
		<b>467 507</b>	<b>2 022 439</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 997 779 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	2 983 400	2 983 400

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	15 000	17 500
Sociala avgifter	5 080	6 087
Ränta	4 440	5 426
Avgifter och hyror	64 174	74 749
Myndighetstillsyn	5 625	0
	<b>94 319</b>	<b>103 762</b>

HK

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Inget annat än det som angivits i tidigare info.

---

Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 13 / 5 2020



David Segfelt  
Ordförande



Sebastian Glansk  
Kassör



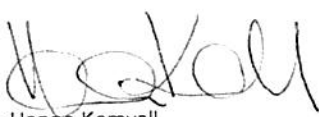
Monika Babic  
Ledamot

Jonas Ericsson  
Ledamot



Jonas Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19,5 2020



Hanna Kemvall  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väduren 3  
Org.nr. 757202-4664

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väduren 3 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.

### 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder. 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 Bostadsrättsföreningen Väduren 3 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Göteborg den 19 maj 2020

  
Hanna Kemvall