

# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa

Org nr 769631-8836

fastum

[www.fastum.se](http://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 Gustav Vasas, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Gustav Vasas i Uppsala kommun bildades den 22 februari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 15 mars 2016.

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 stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016. Ändring av §9 Styrelsen samt §17 Kallelse till stämma har godkänts på extra stämma samt ordinarie stämma 2020 och är under registrering hos Bolagsverket.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:3 i Uppsala kommun.

Föreningen består av 79 bostadsrätter i två flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten skedde under kvartal fyra 2018 till kvartal ett 2019.

Den totala boarean (BOA) är ca 6 619 kvm.

Föreningen har 40 garageplatser varav 15 med laddboxar och tre MC-platser i föreningens fastighet samt 15 garageplatser i grannföreningens fastighet.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 17 april 2019. Garantitiden är fem år ”men är jämkad enligt överenskommelse” och löper fram till den 1 januari 2024. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour och städning.

GB  
Styrelsen

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar avseende parkeringsgarage, gångvägar, innergård, undercentral samt takterrass med växthus. Förvaltning sker genom Kungsträdgårdarnas norra och södra samfällighetsföreningar.

#### Väsentliga servitut

Föreningen har tillgång till sex förråd genom servitut i fastigheten Kungsängen 26:2.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 30 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Fischer Stig Forsgren Marita Källberg Gunilla Boyden Gustav Barkefors	Ordförande
Suppleanter	Per Korpås Claes Aspblad Carl-Johan Wennberg Sofie Leino	Avgick i september 2020 pga flytt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Under året har en extra stämma hållits där förslag till stadgeändringar godkändes och sedan antogs på ordinarie stämma. Styrelsen har under året haft sju (tio) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Per Helgesson Catharina Molin Müslüm Demir
----------------	--

#### Revisorer

Ordinarie	Lina Jernebring	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Suppleant	Malin Åkesson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### Arvoden

Ordinarie stämma beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två prisbasbelopp, 94 600 kr, exkl sociala avgifter, för styrelsen att fritt fördela. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2020 till ordinarie stämma 2021. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 24 maj 2018.

GB  
df  
GB

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 196 525 505 kr, varav byggnadsvärde är 139 525 505 kr och markvärde är 57 000 000 kr. Av fastighetens taxeringsvärde avser 192 000 000 kr bostäder och 4 525 505 kr lokaler. Värdeåret är 2018.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10. Föreningen har under året gjort en extra amortering på 500 000 kr.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har investerat i 15 laddningsstationer för elbilar i garaget. Med anledning av detta har hyran för de 40 platserna i det egna garaget höjts med 50 kr till 950 kr per månad. Föreningen avser att installera laddningsstationer för resterande 25 platser i det egna garaget under 2021. Ansökan om bidrag till 50% av investeringen för detta har ansökts om hos Naturvårdsverket. Investeringen förutsätter även föreningsstämmans godkännande. Föreningen har en offert på laddboxar till de 25 resterande garageplatserna i föreningens egen fastighet och avvaktar bara beslut från den ordinarie stämman.

#### **Medlemsinformation**

##### *Förändringar i medlemsantalet*

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	136	121
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	25
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-12</u>	<u>-10</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	135	136

Under året har nio (tio) bostadsrätter överlåtits.

#### **Flerårsöversikt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	4 954	2 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	-784	-325
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 607	869
Soliditet, %	75,0	74,8
Fastighetslån/kvm, kr	13 257	13 472
Årsavgifter/kvm, kr	620	620

År 2019 speglar resultatet för perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december 2019.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

B  
F  
bat

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 189 002	66 730 998	40 890	0	-324 734	266 636 156
Disposition av föregående års resultat:			99 500	-424 234	324 734	0
Årets resultat					-784 457	-784 457
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 189 002</b>	<b>66 730 998</b>	<b>140 390</b>	<b>-424 234</b>	<b>-784 457</b>	<b>265 851 699</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-424 234
årets förlust	-784 457
	<b>-1 208 691</b>

behandlas så att  
reservering fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

198 570
-1 407 261
<b>-1 208 691</b>

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

*SF*  
*Alle GA*  
*GB bat*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 953 917	2 487 143
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 953 917</b>	<b>2 487 143</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 927 949	-927 504
Övriga externa kostnader	4	-166 107	-68 355
Personalkostnader	5	-85 658	-30 550
Avskrivningar	6, 7	-2 391 631	-1 193 415
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 571 345</b>	<b>-2 219 824</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>382 572</b>	<b>267 319</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 167 037	-592 053
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 167 029</b>	<b>-592 053</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-784 457</b>	<b>-324 734</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-784 457</b>	<b>-324 734</b>

Resultaträkningen år 2019 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

St G/S  
all GB bat

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	352 289 755	354 676 585
Inventarier, verktyg och installationer	7	170 899	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>352 460 654</b>	<b>354 676 585</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>352 460 654</b>	<b>354 676 585</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	899 596	1 414 779
Förutbetalda förvaltningskostnader	9	428 571	398 189
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 328 167</b>	<b>1 812 968</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		676 737	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>676 737</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 004 904</b>	<b>1 812 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>354 465 558</b>	<b>356 489 553</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'bot'.



## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		266 920 000	266 920 000
Fond för yttre underhåll		140 390	40 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>267 060 390</b>	<b>266 960 890</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-424 234	0
Årets resultat		-784 457	-324 734
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 208 691</b>	<b>-324 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>265 851 699</b>	<b>266 636 156</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	43 250 000	88 671 238
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 250 000</b>	<b>88 671 238</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit		0	273
Övriga skulder till kreditinstitut	10	44 500 000	500 000
Leverantörsskulder		201 089	78 204
Skatteskulder		45 255	71 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	617 515	532 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 363 859</b>	<b>1 182 159</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

354 465 558 356 489 553

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-784 457	-324 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 391 631	1 193 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 607 174</b>	<b>868 681</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto	-92 700	566 420
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån	181 700	109 380 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 696 174</b>	<b>110 815 113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-175 700	-224 748 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-175 700</b>	<b>-224 748 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av medlemsinsatser	0	155 604 000
Förändring av fastighetslån	-1 421 238	89 171 238
Förändring av byggnadskreditiv	0	-169 966 538
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 421 238</b>	<b>74 808 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>99 236</b>	<b>-39 124 187</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 349 041	40 473 228
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>1 448 277</b>	<b>1 349 041</b>

SP  
all  
GB



## 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
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GF", "bof", "GB", and "GB".

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 103 904	2 051 952
Hysesintäkter parkering	597 600	301 800
Elintäkter	182 480	97 911
Vattenintäkter	63 681	30 827
Avgift andrahandsupplåtelse	5 873	4 650
Övriga intäkter	403	0
Öres- och kronutjämning	-24	3
	<b>4 953 917</b>	<b>2 487 143</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	152 922	73 811
Serviceavtal	40 699	10 367
Hisskostnader	31 655	11 700
Gemensamhetsanläggning	859 448	425 012
Reparationer	22 879	0
Hissreparationer	5 899	3 852
El	423 416	207 684
Avfallshantering	96 169	43 107
Försäkringskostnader	39 832	19 222
Bredband	236 008	118 004
Förbrukningsinventarier	10 809	1 516
Förbrukningsmaterial	8 213	1 248
Övriga driftskostnader	0	11 981
	<b>1 927 949</b>	<b>927 504</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	45 255	22 628
Porto	4 941	2 470
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	79 056	37 688
Bankkostnader	3 065	1 357
Övriga poster	13 790	4 212
	<b>166 107</b>	<b>68 355</b>

*Handwritten notes and signatures in blue ink:*  
da f  
S (B) GB



**Not 5 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvoden	68 532	23 250
Sociala avgifter på arvoden	17 126	7 300
	<b>85 658</b>	<b>30 550</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden byggnader	238 683 000	0
Omklassificeringar	0	238 683 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>238 683 000</b>	<b>238 683 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 193 415	0
Årets avskrivningar	-2 386 830	-1 193 415
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 580 245</b>	<b>-1 193 415</b>
Ingående redovisat värde mark	117 187 000	0
Omklassificeringar	0	117 187 000
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>117 187 000</b>	<b>117 187 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>352 289 755</b>	<b>354 676 585</b>
Taxeringsvärden byggnader	139 525 505	139 525 505
Taxeringsvärden mark	57 000 000	57 000 000
	<b>196 525 505</b>	<b>196 525 505</b>
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	192 000 000	192 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	4 525 505	4 525 505
	<b>196 525 505</b>	<b>196 525 505</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020	2019
Inköp	175 700	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 700</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-4 801	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 801</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>170 899</b>	<b>0</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	26 159
Momsfordran	86 705	0
Fordran hos entreprenör	0	39 579
Avräkningskonto förvaltare	771 540	1 349 041
Andra kortfristiga fordringar	41 351	0
	<b>899 596</b>	<b>1 414 779</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	13 277	53 109
GA-kostnader	219 718	212 506
Ekonomisk förvaltning	21 938	20 954
TV och internetkostnader	62 026	0
Avfallskostnader	4 806	0
Medlemsavgifter	6 940	0
Vattenintäkter	26 085	26 735
Elintäkter	73 781	84 885
	<b>428 571</b>	<b>398 189</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	0,99	2021-06-30	17 300 000	17 847 755
Danske Bank	1,15	2021-06-30	26 700 000	26 776 962
Danske Bank	1,44	2022-06-30	26 325 000	26 733 754
Danske Bank	1,69	2023-06-30	17 425 000	17 812 767
			<b>87 750 000</b>	<b>89 171 238</b>
Kortfristig del av lån			-44 500 000	-500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalningen 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 lån;  
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 44 000 000 kr  
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	89 000 000	89 000 000
	<b>89 000 000</b>	<b>89 000 000</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



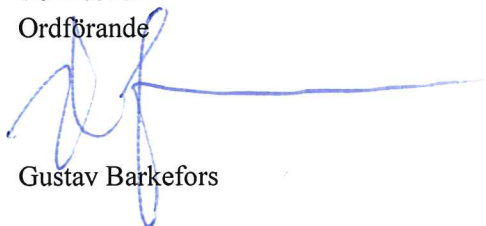
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 094	3 291
Upplupna styrelsearvoden	70 800	41 468
Beräknade sociala avgifter	21 500	13 024
Beräknat arvode för revision	20 000	0
Fastighetsskötsel	12 281	12 281
Fastighetsel	50 470	45 966
Avfallskostnader	0	9 568
Övriga upplupna kostnader	0	89
Förutbetalda avgifter och hyror	439 370	406 581
	<b>617 515</b>	<b>532 268</b>

Uppsala den 1/3 2021



Bo Fischer  
Ordförande



Gustav Barkefors



Gunilla Boyden



Marita Källberg



Stig Forsgren

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/3 2021



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa, org.nr 769631-8836

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa för år 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 mars 2021



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor