

Årsredovisning för

BRF Skillnadsgatan 58

769619-1423

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skillnadsgatan 58, 769619-1423, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätta god ekonomi i föreningen. Kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar finansieras via årsavgifterna från medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2008-08-08
Ekonomiska planen registrerades	2017-12-14
Stadgarna registrerades	2019-12-04

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Karin Cajmatz	Ordförande
Agneta Lundberg	
Ida Norén	
Louise Österman	

Valberedning

Ninni Bernhardsson
Sabina Eliasson

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 17 medlemmar som representerade 17 röster.

Revisorer

Mazars
Bengt Frank

Ordinarie revisor
Revisorssuppleant

Fakta om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om år 2025.

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning		Kommun
Torp 24:9		Göteborg
Stadsplan antagen	1944-02-25	
Byggnadsår	1948	
Värdeår	1945-02-02	
Total byggnadsyta	925 kvm	
varav lägenhetsyta	825 kvm	
varav lokalyta	100 kvm	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
Antal lägenheter	18 st	varav 1 hyreslägenhet
Antal lokaler med hyresrätt	1 st	
Antal förråd med hyresrätt	1 st	

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
3	15	0	0	0	0	18

Verksamhet i lokalerna

Kontor
Förråd

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	20 medlemmar
Vid årets slut	22 medlemmar
Antal överlåtelse under året:	2 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	26 747 748			26 747 748
Upplåtelseavgifter	774 820			774 820
Fond för yttre underhåll enl. not	1 160 850	58 100	-652 360	566 590
Summa bundet kapital	28 683 418	58 100	-652 360	28 089 158
Balanserat resultat	108 180	-58 100	-289 801	-239 721
Årets resultat	-942 161	-1 414 186	942 161	-1 414 186
Fritt eget kapital	-833 981	-1 472 286	652 360	-1 653 907
Summa eget kapital	27 849 437	-1 414 186	-	26 435 251

Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 160 850	1 102 750
Avsättning fond yttre underhåll	58 100	58 100
lanspråkstagande fond för yttre underhåll	-652 360	-
	566 590	1 160 850

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om -1 414 186 (-942 161) kr. Av dessa utgör avskrivningar -366 991 (-366 991) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 29 292 (29 292) kr på lånen. Föreningen har också tecknat två nya lån om 200 000 kr respektive 700 000 kr för att finansiera planerat underhåll. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 9 628 943 (8 758 235) kr.

Under året har föreningen investerat 1 219 907 (652 360) kr i planerat underhåll. Föreningen har även haft reparationskostnader om 72 675 (61 628) kr.

Det avtal som föreningen tecknade med Telia avseende bredband, TV och ip-telefoni under 2019 började löpa i maj 2020. Avtalet gäller i 7 år.

Årsavgifterna har höjts med 2% under 2020.

Ett av våra tre lån som togs vid ombildningen till bostadsrätter löpte ut i december 2020. Det har vi bundit på 4 år. I samband med detta började vi även att amortera på det lånet. Räntan på lånet är så pass mycket lägre än tidigare att kostnaden för ränta och amortering nu motsvarar den tidigare räntekostnaden.

Under året har föreningen tagit ett nytt lån för att delfinansiera reliningen av vertikala och horisontella avloppsstammar. Det lånet är bundet till 2024. Föreningen har också tagit ett lån för att finansiera dränering, vilket bundits på 2 år. Föreningen har för avsikt att betala av dessa lån när bindningstiden löper ut.

Tekniskt underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. Under våren utfördes relining av vertikala och horisontella avloppsstammar. Efter att det upptäckts att ett vattenrör läckte byttes rör för tappvatten (kall- och varmvatten) till lgh 1, 7 och 13, en planerad åtgärd som fick tidigareläggas. I slutet av året påbörjades omdränering av fastigheten, vilket beräknas slutföras under våren 2021.

Utöver dessa stora arbeten har några mindre åtgärder gjorts i fastigheten; köket i hyreslägenheten målades om, ett trasigt värmerör i källaren byttes och vi bytte även några läckande termostater på radiatorer.

Under 2021 planeras:

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Ombyggnad av vinden till lägenheter, under förutsättning att den entreprenör föreningen väljer att anlita får bygglov. Detta beräknas vara klart första kvartalet 2022.

Ombyggnad av källarförråd (under förutsättning att vinden byggs om).

Ordförande har ordet

Vi lägger nu ännu ett år till handlingarna. Arbetet går framåt och vi betar av det nödvändiga underhållet på fastigheten bit för bit.

I början av året installerades säkerhetsdörrar hos alla som beställt en sådan. Jag är själv väldigt nöjd med min dörr och upplever nu nästan inga störningar från trapphuset. Många av mina grannar har sagt detsamma.

Under första halvan av året drogs fiber in i huset och till alla lägenheter. I maj togs det i drift och alla lägenheter har nu tillgång till snabbt bredband, ett tv-paket och ip-telefoni.

Ifjol var också året då världen drabbades av en pandemi, något som ännu inte är över och som varit jobbigt på många sätt. För oss som förening skapade det dock även möjligheter när reliningfirmornas stora kunder ställde in alla jobb. Vi kunde under våren ta tag i att genomföra relining av våra avloppsstammar när en firma fanns ledig och kunde ge oss ett bra pris.

Sent under hösten påbörjade vi en annan stor underhållsåtgärd; att dränera om fastigheten. Det arbetet drog igång i december och beräknades vara klart till jul. Det visade sig vara mer komplext än väntat. Vår gräsmatta är ju som vi alla vet rätt blöt och vattenmängderna ställde till en del problem och fick det hela att dra ut på tiden. I skrivande stund är arbetet ännu inte klart, men förhoppningen är att det ska bli helt klart under våren. Oavsett när asfalten kommer på plats och allt är helt färdigställt hoppas jag att vi redan nu i vår fått stor glädje av vår nya större uteplats och att det till årsstämman börjat komma upp nytt gräs där grävmaskinerna gått fram.

Under hösten kontaktades också ett flertal entreprenörer som kom på besök för att titta på möjligheterna att bygga om vinden till lägenheter, ett projekt som var på tal redan inför ombildningen till bostadsrättsförening. Att genomföra detta skulle innebära en större inkomst för föreningen vid själva försäljningen av råvinden och därefter ökade intäkter i form av årsavgifter från flera nya lägenheter. I skrivande stund är en extrastämma inbokad i februari och styrelsens förhoppning är att föreningens medlemmar tycker som vi, dvs att en försäljning av vinden är en bra idé. Om det projektet genomförs kommer det på sikt innebära att föreningen inte behöver låna mycket mer pengar till underhåll och på ännu längre sikt att lån kan betalas av och pengar sparas till framtida underhåll. Det i sin tur innebär att årsavgifterna kan hållas nere, vilket såklart gagnar medlemmarna. Min förhoppning idag är att vi till årsstämman 2022 har ett flertal nya medlemmar i föreningen.

Det har varit ett både produktivt och stundvis allt för intensivt år. Vi lär oss hela tiden nya saker och fortsätter arbetet med att förvalta den kunskapen för föreningens framtid. Det finns fortfarande mycket att göra i huset, stort som smått, och jag blir alltid lika glad när någon medlem tar initiativ och vill hjälpa till. Under året har vi fått tömma ett välfyllt förråd i källaren två gånger för att få åtkomst till avlopps- och vattenrör. Ett tungt arbete som underlättats av att flera medlemmar hjälpt till. I höstas tog vi också en kväll och röjde upp i pannrummet. Vi fick dit en hylla och sorterade alla våra prylar och har numera rätt bra koll på vilka verktyg med mera som vi faktiskt har. En medlem tog också på sig att fräscha upp alla våra utemöbler under hösten och ytterligare några gjorde en renoveringsinsats i vår hyreslägenhet.

Det är dock inte bara jobb jämt och ständigt. I början av sommaren hölls en after work på gården. Ett evenemang som jag är ledsen att jag missade, för det verkar ha varit väldigt lyckat! Och under hösten var det några som tog initiativ till en kräftskiva, vilken pga dåligt väder fick hållas i cykelrummet.

När jag skriver detta har vi precis bokat in årets stämma och börjat planera för den. Stämman innebär slutet för min mandatperiod i styrelsen. Jag vill tacka för att jag haft ert förtroende som ordförande i föreningen under dessa två år och önska er alla en fin sommar!

Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	797 302	664 442	685 672
Resultat efter finansiella poster	-1 414 186	-942 161	344 786
Årsavgift bostäder pris/kvm/år	771	753	727
Soliditet, %	72	75	76

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmande förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-833 981
årets resultat	-1 414 186
avsättning till underhållsfond	-58 100
Summa	-2 306 267
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
ianspråktagande av underhållsfond	-566 590
balanseras i ny räkning	-1 739 677
Summa	-2 306 267

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	797 302	664 442
Övriga rörelseintäkter		2 197	119 276
Summa rörelseintäkter		799 499	783 718
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 650 151	-1 064 378
Övriga externa kostnader	4	-68 130	-161 555
Personalkostnader		-25 174	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-366 991	-366 991
Summa rörelsekostnader		-2 110 446	-1 592 924
Rörelseresultat		-1 310 947	-809 206
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 239	-132 955
Summa finansiella poster		-103 239	-132 955
Resultat efter finansiella poster		-1 414 186	-942 161
Årets resultat		-1 414 186	-942 161

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 598 147	35 965 138
Summa materiella anläggningstillgångar		35 598 147	35 965 138
Summa anläggningstillgångar		35 598 147	35 965 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	119 261	149 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 197	102 594
Summa kortfristiga fordringar		163 458	251 824
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 053 196	729 967
Summa kassa och bank		1 053 196	729 967
Summa omsättningstillgångar		1 216 654	981 791
SUMMA TILLGÅNGAR		36 814 801	36 946 929

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		26 747 748	26 747 748
Upplåtelseavgift		774 820	774 820
Fond för yttre underhåll		566 590	1 160 850
Summa bundet eget kapital		28 089 158	28 683 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-239 721	108 180
Årets resultat		-1 414 186	-942 161
Summa fritt eget kapital		-1 653 907	-833 981
Summa eget kapital		26 435 251	27 849 437
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	6 729 060	8 728 943
Summa långfristiga skulder		6 729 060	8 728 943
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 899 883	29 292
Leverantörsskulder		497 962	39 275
Skatteskulder	13	61 829	208 953
Övriga skulder		24 000	24 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	166 816	67 029
Summa kortfristiga skulder		3 650 490	368 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 814 801	36 946 929

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Inventarier	10%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med ekonomisk plan.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 429 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	609 445	594 488
Hysesintäkter	150 950	69 954
Intäkter fiber (bredband/tele/TV)	36 907	-
Summa	797 302	664 442

Not 3 Rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader		
El	14 830	13 527
Fjärrvärme	127 863	138 926
Vatten	27 730	36 595
Renhållning	21 712	28 037
	<u>192 135</u>	<u>217 085</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	10 705	13 312
Fastighetsförsäkringar	21 101	18 349
Bredband fastighet avtal	31 754	-
Övriga avgifter	-	706
	<u>63 560</u>	<u>32 367</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av bostäder	10 045	32 019
Reparationer av gemensamma utrymmen	32 303	27 750
Reparationer av installationer	30 327	1 859
	<u>72 675</u>	<u>61 628</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll - fönster	-	630 594
Planerat underhåll - relining	706 056	21 766
Planerat underhåll - vattenledning	58 496	-
Planerat underhåll - dränering	455 355	-
	<u>1 219 907</u>	<u>652 360</u>
Övriga kostnader		
Tomträttsavgälder	70 492	70 492
Fastighetsskatt/avgift	31 382	30 446
	<u>101 874</u>	<u>100 938</u>
Summa	1 650 151	1 064 378

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revision	18 750	7 875
Ekonomisk förvaltning	28 746	27 064
Bankkostnader	1 814	4 026
Föreningskostnader	5 000	1 000
Advokat- och rättegångskostnader	-	98 419
Medlems- och föreningsavgifter	4 330	-
Övriga administrativa kostnader	9 103	19 594
Övriga kostnader	387	3 577
	<u>68 130</u>	<u>161 555</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	366 991	366 991
Summa	366 991	366 991

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	36 699 120	36 699 120
	36 699 120	36 699 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-733 982	-366 991
- Årets avskrivning enligt plan	-366 991	-366 991
	-1 100 973	-733 982
Redovisat värde vid årets slut	35 598 147	35 965 138

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde bostäder	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde lokaler	566 000	566 000
Summa taxeringsvärde	19 366 000	19 366 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 255	149 230
Fordran Örgryte Stensätter	116 006	-
	119 261	149 230

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	4 442	19 990
- Övriga förutbetalda kostnader	39 755	82 604
Redovisat värde vid årets slut	44 197	102 594

Not 9 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto	1 053 196	136 102
Övriga konton	-	593 865
	1 053 196	729 967

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	12 071 745	12 071 745
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkeheter	12 071 745	12 071 745

Not 11 Långfristiga skulder

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkors- ändringsdag
Stadshypotek lån 392811	1,55	-	2 929 177	
Stadshypotek lån 633442	0,90	2 929 177	-	2024-12-01
Stadshypotek lån 541015	1,00	2 929 175	2 929 175	2022-12-01
Stadshypotek lån 541016	0,97	-	2 899 883	
Stadshypotek lån 589397	1,20	200 000	-	2024-06-01
Stadshypotek lån 635652	0,84	700 000	-	2022-12-01
Nästa års amortering		-29 292	-29 292	
		6 729 060	8 728 943	

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta%	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkors- ändringsdag
Amorteringar inom ett år		29 292	29 292	
Stadshypotek lån 541016	0,97	2 870 591	-	2021-12-01
		2 899 883	29 292	

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut om ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånet i sin helhet inom de kommande åren, utan lånen omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte skall vara några problem att omförhandla lånen hos banken.

Not 13 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatt vinst försäljning lägenhet	-	149 231
Fastighetsskatt/-avgift	61 829	59 722
	61 829	208 953

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden	24 970	-
Upplupen räntekostnad	2 651	4 626
Förutbetalda hyror och intäkter	39 347	28 122
Förutbetald hyra som rabatterats 2021	9 600	-
Upplupna driftkostnader	31 761	34 281
Övriga upplupna kostnader	58 487	-
	166 816	67 029

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En styrelseledamot har avgått i förväg.

På extrastämma beslutades att sälja råvind till exploatör som skall bygga lägenheter, vilka ska säljas som bostadsrätter till tredje part. Detta kommer att inbringa medel till föreningen, dels vid själva försäljningen och sedan genom årsavgifter från de nya lägenheterna. Dessa medel är tänkta att användas till att bekosta planerat underhåll och till att amortera av lån och minska belåningsgraden.

Underskrifter

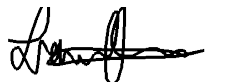
Göteborg den 2021-04-11


Karin Cajmatz

Karin Cajmatz
Styrelseordförande


Ida Norén

Ida Norén
Ledamot


Agneta Lundberg
Ledamot
Louise Österman

Louise Österman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-12


Isak Olofsson

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

Mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skillnadsgatan 58

Org. nr 769619-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skillnadsgatan 58 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 *Revisorers 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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.

Revisorers 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skillnadsgatan 58 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Skillnadsgatan 58 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, 2021-04-12

Mazars AB



Isak Olofsson
Auktoriserad revisor