

Brf Vintervägens
Org nr 769618-8973

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

dh

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman

David Johansson	Ordförande	2021
Ludwig Jonsson	Ledamot	2022
Birgit Evensjö	Ledamot	2022
Robert Eriksson	Ledamot	2022
Lenny Larsson	Ledamot	2021
Kenneth Sandell	Suppleant	2021
Jenny Ålander	Suppleant	2021
Patrik Strand	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter ordinarie stämman. Föreningen har under året haft en extrastämma 2020-09-22 för beslut om ändring av stadgar.

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

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Malin Nordström och Linda Björkman.

Föreningsstämman reserverade 63 000 kr i arvode till styrelsen samt 600 kr per person per möte. Arvodet till valberedningen beslöts 999 kr per valberedare.

Föreningen äger sedan 2008-10-03 fastigheterna Alvesta 2:11, Alvesta 2:12 samt Alvesta 2:13 i Västerås kommun. På fastigheterna har det 1973 uppförts 16 radhuskroppar i ett plan inrymmande 106 lägenheter, en samlingslokal, en fastighetsskötarlokal, en tvättstugebyggnad med undercentral och expedition samt två stycken miljöhus. Byggnaderna är belägna på Vintervägen 1-215 i stadsdelen Hökåsen i Västerås. Lagfart har erhållits 2010-04-28.

72 st 3 rum och kök
34 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1975, värdeår 1975.

Per 2018-12-31 var 91 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 83 st motorvärmplatser. 15 lägenheter uthyres.
Total bostadsyta 9 407 m².

Under räkenskapsåret har 7 bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Jh

Föreningen förvärvade 2008-10-03 fastigheterna Västerås Alvesta 2:11-2:13 av Bostads AB Mimer för en köpeskilling om 62,5 Mkr.

Under verksamhetsåret 2009 har föreningen installerat en ny undercentral samt bytt ut eluppvärmda vattenberedare till fjärrvärmväxlare för 3752 tkr. Ombyggnaden av fjärrvärmesystemet har i sin helhet finansierats med egna medel. År 2010 har 405 tkr lagts ned på förbättring av parkeringsplatserna. År 2011 har takkupolerna satts igen, taket har tätats och vinden har isolerats. År 2012 har fönsterbyte slutförts. 2013 har tvättstugan renoverats och 2014 har elstammar byts i fastigheten. 2015 har nya ytskikt lagts på samtliga tak i området samt brandsäkrat samtliga vindar. 2018 investerade föreningen i nya lekparkar samt genomfördes en fullständig besiktning av lekparken. 2019 genomförde föreningen panelbyte.

Underhållsplanen anger en avsättning om 800 000 kr motsvarande 80kr/kvm för 2020.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft oförändrade avgifter för bostadsrätter.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	7 001 410	6 964 061	6 960 714	6 966 816
Resultat efter finansiella poster	kr	690 118	468 487	461 893	282 345
Soliditet	%	68	66	64	63
Likviditet	%	548	607	511	434
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	588	587	580	575
Låneskuld per totala kvm	kr	2 925	3 203	3 282	3 355
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	135	141	136	141

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	49 579 633	9 032 374	1 511 103	-772 912	468 487
Upplåtelse under året	0	0			
Reservering till yttre fond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-156 731	156 731	
Balansering av föregående års resultat				468 487	-468 487
Årets resultat					<u>690 118</u>
Belopp vid årets utgång	49 579 633	9 032 374	2 154 372	-947 694	690 118

jh

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-947 694
Årets resultat	690 118
	<hr/>
	-257 576

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-235 343
I ny räkning balanseras	-822 233
	<hr/>
	-257 576

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	690 118
Dispositioner	-564 657
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	125 461
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 719 029
---	-----------



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	7 001 410	6 964 061
Summa rörelseintäkter		7 001 410	6 964 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 210 227	-3 943 628
Periodiskt underhåll	5	-235 343	-156 731
Övriga externa kostnader	6	-242 503	-318 209
Arvoden och personalkostnader	7	-331 030	-393 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 148 806	-1 450 654
Summa rörelsekostnader		-6 167 909	-6 262 659
Rörelseresultat		833 501	701 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	195 351	132 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 734	-365 117
Summa finansiella poster		-143 383	-232 915
Resultat efter finansiella poster		690 118	468 487
Årets resultat		690 118	468 487
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		690 118	468 487
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		235 343	156 731
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-800 000	-800 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		125 461	-174 782

sh

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

77 767 860

78 885 855

Inventarier, verktyg och installationer

10

430 555

413 866

Summa materiella anläggningstillgångar

78 198 415

79 299 721

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

10 700

10 700

Summa finansiella anläggningstillgångar

10 700

10 700

Summa anläggningstillgångar

78 209 115

79 310 421

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

11

0

7 023

Övriga fordringar

2

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

192 267

177 629

Klientmedel i SHB

10 815 824

11 650 638

Summa kortfristiga fordringar

11 008 093

11 835 291

Kassa och bank

Kassa och Bank

8 422

8 422

Summa kassa och bank

8 422

8 422

Summa omsättningstillgångar

11 016 515

11 843 713

Summa tillgångar

89 225 630

91 154 134

Jh

Brf Vintervägens
769618-8973

7(14)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		49 579 633	49 579 633
Upplåtelseavgifter		9 032 374	9 032 373
Fond för yttre underhåll		2 154 372	1 511 103

Summa bundet eget kapital

60 766 379 60 123 109

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-947 694	-772 912
Årets resultat		690 118	468 487

Summa fritt eget kapital

-257 576 -304 425

Summa eget kapital

60 508 803 59 818 684

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 598 125	29 384 025
-----------------------------	--------	------------	------------

Summa långfristiga skulder

14 598 125 29 384 025

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		12 915 900	745 900
Leverantörsskulder		241 797	286 616
Skatteskulder		23 684	52 359
Övriga skulder	14	10 713	11 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		926 608	855 088

Summa kortfristiga skulder

14 118 702 1 951 425

Summa eget kapital och skulder

89 225 630 91 154 134

Jh

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,99 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för bostadsrätter under 2021.
Föreningen har ett väldigt starkt positivt uthålligt kassaflöde varför styrelsen beslutat om en avgiftsfri månad för bostadsrätter, juli månad 2021.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 641 600	4 628 994
Hyror parkering	201 192	201 192
Hyror bostäder	1 090 680	1 082 822
Driftskostnadsbidrag	1 091 379	1 091 487
Övriga intäkter	2 158	2 233
Återförda reserveringar	850	0
Brutto	7 027 859	7 006 728
Hyresförluster vakanser bostäder	-5 993	-21 760
Övriga vakanser hyresförluster	-10 424	-10 928

JK

Brf Vintervägens
769618-8973

9(14)

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyresnedsättningar	-10 032	-9 980
Summa nettoomsättning	<u>7 001 410</u>	<u>6 964 060</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	124 115	244 479
Reparationer, löpande underhåll	1 137 305	804 625
Elavgifter	130 521	167 562
Uppvärmning	1 266 113	1 323 860
Vatten och avlopp	323 728	240 973
Renhållning	301 945	250 565
Försäkringar	177 013	161 526
Kabel-TV / Internet	106 215	100 931
Övriga fastighetskostnader	11 960	17 794
Fastighetsavgift/fastighetskatt	631 313	631 313
Summa driftskostnader	<u>4 210 228</u>	<u>3 943 628</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Renovering toalett	0	49 000
Konstgräs	0	107 731
Injustering ventilation	198 750	0
Byte spiskåpa	36 594	0
Summa periodiskt underhåll	<u>235 344</u>	<u>156 731</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	50	319
Förbrukningsinventarier	23 156	24 477
Kontorsmaterial	6 627	1 103
Kommunikation	8 652	4 612
Porto	0	270
Indrivning	1 088	1 729
Revision	15 150	13 300
Föreningsmöten	2 298	11 225
Ekonomisk och administrativ förvaltning	125 771	125 815
Övriga förvaltningskostnader	39 231	52 710

Jh

Brf Vintervägens
769618-8973

10(14)

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Konsultarvoden	2 875	81 650
Övriga externa tjänster	690	0
Medlems- och föreningsavgifter	16 915	1 000
Summa övriga externa kostnader	242 503	318 210

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	104 400	108 000
Arvode övrigt	156 273	201 617
Sociala kostnader	70 357	83 820
Summa arvoden, personalkostnader	331 030	393 437

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Räntentäkt klientmedel i SHB	80 375	57 000
Övriga räntentäkter	173	302
*Utdelning MBF	114 804	74 900
Summa finansiella intäkter	195 352	132 202

*Mälardalensbostadsrättsförvaltning

Upplýsningar till balansräkningen

JK

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 395 462	60 640 003
Inköp/Aktiveringar	0	921 629
Utrangering	0	-166 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>61 395 462</u>	<u>61 395 462</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 728 287	-10 475 544
Årets avskrivningar	-1 117 995	-1 263 821
Avskrivningar utrangeringar	0	11 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 846 282</u>	<u>-11 728 287</u>
Utgående planenligt värde	<u>48 549 180</u>	<u>49 667 175</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 218 680	29 218 680
Utgående planenligt värde	29 218 680	29 218 680
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>77 767 860</u>	<u>78 885 855</u>

JK

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 017 000	55 017 000
Taxeringsvärde mark	29 158 000	29 158 000
	<hr/>	<hr/>
	84 175 000	84 175 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	84 175 000	84 175 000
	<hr/>	<hr/>
	84 175 000	84 175 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	550 679	488 929
Årets anskaffningar	47 500	61 750
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	598 179	550 679
Ingående ackumulerade avskrivningar	-136 813	-105 072
Årets avskrivningar	-30 811	-31 741
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 624	-136 813
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>430 555</u>	<u>413 866</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	2	1
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2</u>	<u>1</u>

JK

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			Räntan är
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	
SHYP	1,12	2021-09-30	650 000
SHYP	1,12	2021-09-30	6 670 000
SHYP	1,46	2022-09-30	5 805 000
SHYP	1,08	2021-03-29	4 860 000
SHYP	1,56	2023-09-29	1 292 000
SHYP	0,95	2021-09-29	527 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 514 025
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-805 900
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-12 110 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			14 598 125
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			23 484 525

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

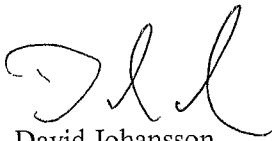
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 010 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter	32 010 000	33 000 000

Jh

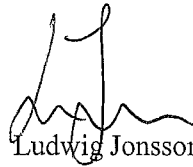
Not 14 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalens källskatt	6 000	5 227
Sociala avgifter	4 713	3 915
Skulder till MBF	0	2 320
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 713</u>	<u>11 462</u>

Västerås 2021-04-25



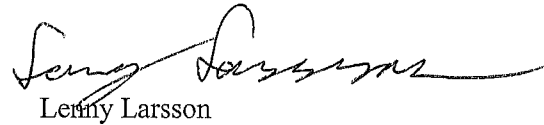
David Johansson
Ordförande



Ludwig Jonsson



Birgit Evensjö



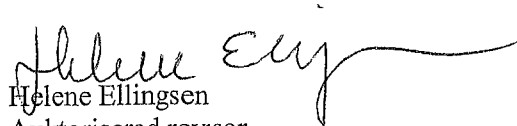
Lenmy Larsson

Robert Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vintervägens, org.nr 769618-8973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vintervägens 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 resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga 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.

JK

- drar vi en slutsats om lampligheten 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 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 Vintervägens 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är forenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 29 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helene Ellingsen', written in a cursive style.

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor