

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Villa Nordhem

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Smackens andra samfällighet. Föreningens andel är 30,2 procent. Samfälligheten förvaltar tvättstuga, gård, cykelförråd och soprum.

Styrelsen

Linnéa Yngvesson	Ordförande
Michaela Anna Elisabeth Bergqvist	Ledamot
Malin Birgitta Maria Lönn	Ledamot
Karl Georg Olof Mattsson	Ledamot
Anna Margareta Unsgaard	Ledamot

Kevin Mikael Alatalo Heldeman Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

Handwritten signatures and initials:
M.L.
A large circular stamp or signature.

Valberedning

Per Anders Agelii

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 7:17	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

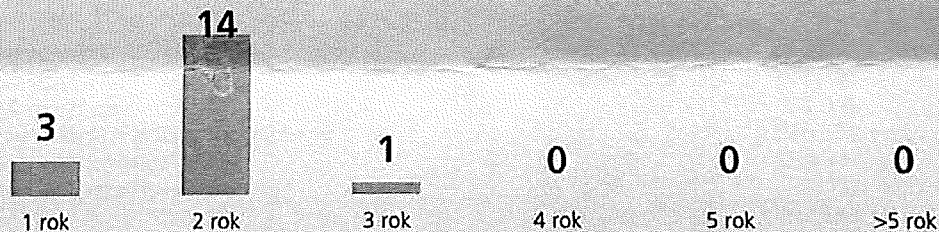
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m², varav 1 185 m² utgör lägenhetsyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	41 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Miljörum
Cykelförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Genomfört
Lagning av spricka i husfasaden	2020	Genomfört
Relining	2020	Genomfört
Fönsterbyte 2 till 3 glas	2019	Genomfört
Rörspolning och filmning av vertikala rör	2018	Genomfört

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark

M.L

Handwritten signature

Planerat underhåll	År
Byta portsystem	2022
Byte samlingsstammar källare	2022
Injustering värmeanläggning	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Snöröjning, halkbekämpning samt städning utav trottoar	Göteborgs stad park & natur
Klotteranering	Klotterkonsulten aks AB

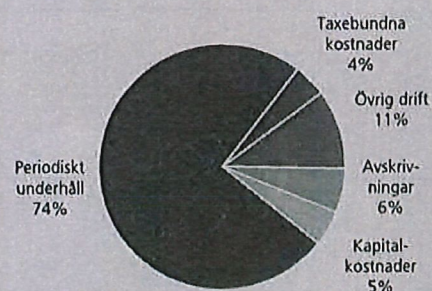
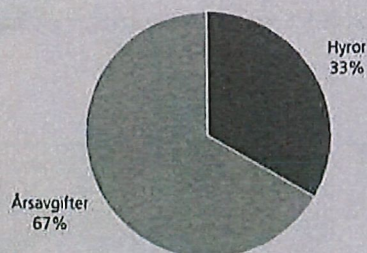
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 459 946	2 368 004
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	948 248	948 471
Finansiella intäkter	16	0
Ökning av långfristiga skulder	495 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	191 054
	1 443 264	1 139 525
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 061 638	616 180
Finansiella kostnader	169 049	174 865
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	226 538
Minskning av långfristiga skulder	0	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	269 062	0
	3 499 749	1 047 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	403 461	2 459 946
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 056 485	91 942

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signatures and initials:
 LWA
 Ly
 PB
 ABU

Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- *Fönsterbyte mot gata och innergård färdigställt.
- *Renovering av sprickbildning i fasad mot väster.
- *Relining av vertikala stammar fram till källare.
- *OVK byte av fläktar i badrum och kök i bostadsrätter.
- *Nytt lån 525 000kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	728	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 363	1 347	1 382
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 835	16 262	16 297
Elkostnad/m ² totalyta	5	6	3
Värmekostnad/m ² totalyta	104	117	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	36	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	157	163	299
Soliditet (%)	66	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 720	-53	-176
Nettoomsättning (tkr)	945	941	794

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 185 m² bostäder och 41 m² lokaler.

ML

Ly

*M.L NB
AJU*

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 270 075	0	0	35 270 075
Upplåtelseavgifter	30 000	0	0	30 000
Fond för yttre underhåll	2 601 000	235 500	0	2 365 500
S:a bundet eget kapital	37 901 075	235 500	0	37 665 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 830 785	-235 500	-53 461	-2 541 824
Årets resultat	-2 719 848	-2 719 848	53 461	-53 461
S:a ansamlad förlust	-5 550 634	-2 955 348	0	-2 595 285
S:a eget kapital	32 350 441	-2 719 848	0	35 070 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 719 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 595 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 500
summa balanserat resultat	-5 550 633

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

2 601 000
-2 949 633

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

lcc

ly

M.C

MB
AJ





Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	944 823	940 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 425	7 498
Summa rörelseintäkter		948 248	948 471
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 145 526	-489 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 650	-126 676
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-210 887	-210 887
Summa rörelsekostnader		-3 499 063	-827 067
RÖLSERESULTAT		-2 550 815	121 404
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 049	-174 865
Summa finansiella poster		-169 033	-174 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 719 848	-53 461
ÅRETS RESULTAT		-2 719 848	-53 461

lev
LY
MB
M.L
AV

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	48 463 635	48 674 522
Pågående byggnation	Not 8	0	226 538
Summa materiella anläggningstillgångar		48 463 635	48 901 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 463 635	48 901 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 059	7 059
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	403 461	437 401
Summa kortfristiga fordringar		410 520	444 460
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 022 545
Summa kassa och bank		0	2 022 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		410 520	2 467 005
SUMMA TILLGÅNGAR		48 874 154	51 368 065



M.L. 


Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 300 075	35 300 075
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 601 000	2 365 500
Summa bundet eget kapital		37 901 075	37 665 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 830 785	-2 541 824
Årets resultat		-2 719 848	-53 461
Summa fritt eget kapital		-5 550 634	-2 595 285
SUMMA EGET KAPITAL		32 350 441	35 070 290
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 917 262	11 732 262
Summa långfristiga skulder		8 917 262	11 732 262
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 644 762	2 334 762
Leverantörsskulder		14 898	240 229
Skatteskulder		31 982	31 046
Övriga skulder		1 842 612	1 842 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	72 197	116 864
Summa kortfristiga skulder		7 606 451	4 565 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 874 154	51 368 065

Lalla

B

M.L
S
D

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

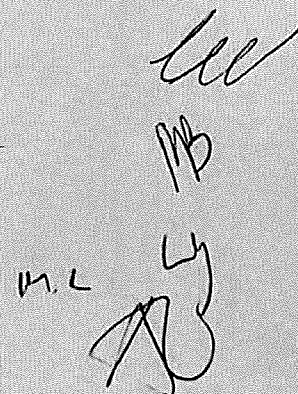
	2020	2019
Årsavgifter	629 614	629 509
Hyror bostäder	199 214	197 314
Hyror lokaler	74 814	73 630
Hyror antennplats	41 169	40 517
Öresutjämning	12	3
	944 823	940 973

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	7 498
Återbäring försäkringsbolag	3 425	0
	3 425	7 498

Handwritten signatures and initials:
 M.L.
 Y
 [Signature]

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	17 780
	Fastighetsskötsel beställning	3 580	1 363
	Städning entreprenad	0	25 400
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 000	0
	Myndighetstillsyn	11 075	0
	Gemensamma utrymmen	0	16 788
	Serviceavtal	4 739	4 652
	Förbrukningsmateriel	0	395
	Störningsjour och larm	375	0
		46 769	66 378
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	375	0
	Entré/trapphus	3 294	475
	VVS	9 086	20 044
	Ventilation	0	950
	Elinstallationer	0	9 834
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 161
	Fönster	7 413	0
		20 168	36 464
	Periodiskt underhåll		
	VVS	644 009	0
	Fasad	470 990	0
	Fönster	1 579 348	0
		2 694 347	0
	Taxebundna kostnader		
	El	5 719	6 173
	Värme	112 122	126 300
	Vatten	39 566	38 244
	Sophämtning/renhållning	462	0
		157 869	170 717
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 650	33 409
	Samfällighetsavgift	120 800	143 450
	Kabel-TV	37 941	37 136
		194 391	213 995
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 982	1 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 145 526	489 504
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 757	2 426
	Tele- och datakommunikation	4 680	4 680
	Juridiska åtgärder	0	51 392
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 244	13 094
	Föreningskostnader	655	513
	Förvaltningsarvode	85 664	41 170
	Administration	1 379	1 315
	Konsultarvode	32 821	11 661
		142 650	126 676



 M.L.

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	210 887	210 887
		210 887	210 887

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 043 575	49 043 575
	Utgående anskaffningsvärde	49 043 575	49 043 575
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-369 053	-158 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-210 887	-210 887
	Utgående avskrivning enligt plan	-579 940	-369 053
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 463 635	48 674 522
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 954 838	27 954 838
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 583 000	12 583 000
	Taxeringsvärde mark	17 843 000	17 843 000
		30 426 000	30 426 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 800 000	29 800 000
	Lokaler	626 000	626 000
		30 426 000	30 426 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Fönsterrenovering	0	226 538
		0	226 538

Fönsterrenoveringen kostnadsfördes i sin helhet under 2020.

Not 9	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	403 461	437 401
		403 461	437 401

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 365 500	2 130 000
	Reservering enligt stadgar	235 500	235 500
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 601 000	2 365 500

[Handwritten signatures and initials]
M.L. g
MB
DU

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,600 %	2 304 762	2 304 762	2023-12-01
Handelsbanken	0,870 %	2 514 762	2 514 762	2021-12-01
Handelsbanken	1,500 %	3 100 000	3 100 000	2024-03-01
Handelsbanken	1,100 %	3 100 000	3 100 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,550 %	3 017 500	3 047 500	2023-03-01
Handelsbanken	0,530 %	525 000	0	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 562 024	14 067 024	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 644 762	-2 334 762	
		8 917 262	11 732 262	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 412 024 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 484 286	16 484 286

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	2 803	3 359
Avgifter och hyror	69 394	113 505
	72 197	116 864

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

*Taksäkerhet, Kajgaller på alla kanaler.

*Putsning av skorstenar på vind.

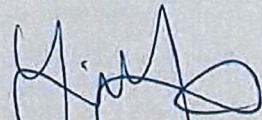
*Statusbesiktning hus, för framtida underhållsplan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

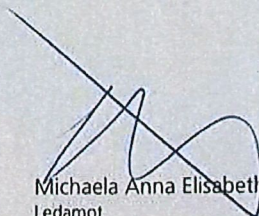
Handwritten signatures:
M.L. Lyg
AB
AU

Styrelsens underskrifter

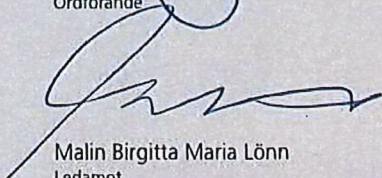
GÖTEBORG den 27/04 2021



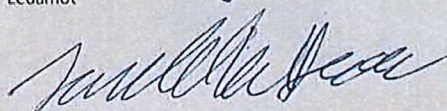
Linnea Yngvesson
Ordförande




Michaela Anna Elisabeth Bergqvist
Ledamot



Malin Birgitta Maria Lönn
Ledamot

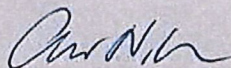


Karl Georg Olof Mattsson
Ledamot

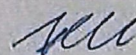


Anna Margareta Unsgaard
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 - 2021
BDO



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Nordhem
Org.nr. 769633-0781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Nordhem 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 revisionssed 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 följt 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 uppger, 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

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 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 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. 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 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 Villa Nordhem 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 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.

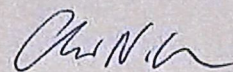
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 30 april 2021

BDO Göteborg AB



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor