

# Årsredovisning

för

## Brf Las Vega

769634-0004

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12

Styrelsen för Brf Las Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-02-20.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-02-20.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

Har sedan föreningsstämman 2020-06-14 bestått av:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Tove Nyberg Gaelok

Ordförande

Stefan Ekblom

Vice ordförande

Tom Keskitalo

Sekreterare

Leila Atci

Kassör fram till hon avgick  
2020-08-18

Fredrik Dahlberg

Kassör från och med  
2020-08-18

#### *Styrelsesuppleanter*

Susanne Stenlund

Maria Wahlström

*Ordinarie revisorer*

Tomas Ericson

Borev

*Revisorssuppleanter*

Borev

*Valberedning*

Barberis Maurizio

Jimmy Magnusson

**Fastigheten**

Föreningens fastighet, Täckeråker 1:230 bebyggdes 2017-2019 av Wästbygg AB och är belägen i Haninge kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 103 lägenheter.

**Fastigheten**

Under 2018 har Las Vega Ekonomisk Förening org.nr. 769634-0517 och Bostadsrättsföreningen Las Vega, org.nr. 769634-0004 fusionerats genom absorption där den Ekonomiska föreningen har fusionerats upp i Bostadsrättsföreningen.

Fram till och med avräkningsdagen svarar Wästbygg AB för föreningens samtliga kostnader och tillgodoräknas samtliga intäkter med undantag av det som avser avsättning till yttre fond. Efter avräkningsdagen tillfaller alla intäkter föreningen samtidigt som föreningen då börjar svara för samtliga kostnader. Avräkningsdagen var den 1 augusti 2019.

Den 16 juli 2019 var samtliga lån för Bostadsrättsföreningen Las Vegas placerade och fördelningen var enligt not 8. Föreningen och Wästbygg AB har kommit överens om att avräkningsdagen skall vara den 1 augusti 2019.

Till fastpris så blev anskaffningskostnad inklusive tillval, 324 660 100 kronor.

**Bostäder och lokaler**

44 st 1 rum och kök

23 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 5 329 kvm

### **Förvaltning**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Aphos Förvaltnings AB.

### **Avtal**

Städning - Ren & Fino i Stockholm AB

Hiss - Schindler Hiss AB

Mätinsamling - Infometric AB

TV/Bredband - ComHem AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 118 280 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 173 183 kronor.

- Föreningen gick från soprum till sopskåp med lås under 2020.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 24 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen beviljat 13 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Föreningens medlemmar uppgår till 150 st vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021= 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### **Föreningens ekonomi**

Byggnation av föreningens hus finansieras under byggtiden genom byggnadskreditiv, inbetalda förskott och erlagda slutlikvidier.

Föreningen har successivt övertagit kostnader och intäkter i förhållande till byggnadens färdigställande och inflyttning. Första tillträdesdag var 2019-07-08 .

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 857	1 659	0
Resultat efter finansiella poster	-5 160	-1 641	-6
Soliditet (%)	77,6	77,8	0,0
Kassalikviditet (%) *	8,7	110,3	223,4
Reservering yttre reparationsfond	160	0	0
Saldo yttre reparationsfond	160	0	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	621	621	0
Lån kronor per kvm yta totalyta	12 860	12 979	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 110,30 % till 8,7 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

#### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	253 875 000	1 438 500	0	0	-1 641 449
<i>Resultatdisposition enligt</i>					
Reservering fondmedel			159 870	-159 870	
Balanseras i ny räkning				-1 641 449	1 641 449
Årets resultat					-5 160 174
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>253 875 000</b>	<b>1 438 500</b>	<b>159 870</b>	<b>-1 801 319</b>	<b>-5 160 174</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 801 319
årets förlust	-5 160 174
	<b>-6 961 493</b>
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	159 870
i ny räkning överföres	-7 121 363
	<b>-6 961 493</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 856 917	1 658 716
Övriga intäkter		198 438	398 398
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 055 355</b>	<b>2 057 114</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande reparationer		-118 280	-69 786
Planerat underhåll		-173 182	0
Driftskostnader	3	-1 525 674	-448 964
Förvaltning och övriga externa kostnader	4	-338 496	-222 788
Personalkostnader	5	-123 927	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 109 046	-2 545 435
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 388 606</b>	<b>-3 286 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 333 251</b>	<b>-1 229 860</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-827 378	-411 589
		<b>-826 923</b>	<b>-411 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 160 174</b>	<b>-1 641 449</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 160 174</b>	<b>-1 641 449</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 160 174</b>	<b>-1 641 449</b>

<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	316 005 619	322 114 665
		<b>316 005 619</b>	<b>322 114 665</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>316 005 619</b>	<b>322 114 665</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 552
Avgifts- och hyresfordringar		38 571	7 277
Övriga fordringar		261 600	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	122 677	148 293
Avräkning Simpleko AB		0	1 765
		<b>422 848</b>	<b>164 887</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 859 272	3 883 752
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 282 120</b>	<b>4 048 639</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>320 287 739</b>	<b>326 163 304</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		253 875 000	253 875 000
Uppåtelseavgifter		1 438 500	1 438 500
Fond för yttre underhåll		159 870	0
		<b>255 473 370</b>	<b>255 313 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 801 319	0
Årets resultat		-5 160 174	-1 641 449
		<b>-6 961 492</b>	<b>-1 641 449</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>248 511 878</b>	<b>253 672 051</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	22 473 250	68 819 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 473 250</b>	<b>68 819 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	46 059 200	346 700
Leverantörsskulder		224 525	107 531
Skatteskulder		261 600	261 600
Övriga skulder		1 955 644	2 137 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	801 642	818 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 302 611</b>	<b>3 671 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>320 287 739</b>	<b>326 163 304</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2019

Fastigheten är befriad från att betala fastighetsavgift för bostäder under 15 år

#### Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader - enligt komponentindelning nedan	1,88%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	30	100	0,83
Stomkompletteringar	19	50	2,00
Värme, Sanitet, VS	12	50	2,00
El	8	40	2,50
Inre ytskikt och vitvaror	7	15	6,67
Fasad	5	50	2,00
Fönster	3	50	2,00
Köksinredning	3	30	3,33
Yttertak	2	40	2,50
Ventilation	2	25	4,00
Hiss	2	25	4,00
Styr- och övervakning	1	15	6,67
Restpost	6	50	2,00
<b>Summa</b>	<b>100</b>		

#### *Komponentindelning*

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%) \*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 288 847	1 568 300
Rabatter årsavgifter bostäder	-621	0
Internet intäkter, ej momsregistrerade	183 300	82 670
Vatten/avlopp, momsregistrerade	269 071	0
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	89 750	7 746
El, momsregistrerade	26 570	0
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	57 234	27 205
Intäkt fakt/krav avgift	6 960	420
Överlåtelseavgift	37 716	45 357
Pantsättningsavgift	23 057	65 100
Avgift andrahandsupplåtelse	71 752	23 250
Övriga	1 719	237 066
	<b>4 055 355</b>	<b>2 057 114</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	110 370	55 186
Städning	84 336	41 751
Besiktningar	11 712	0
Serviceavtal	73 664	18 458
Yttre skötsel	2 100	0
Fastighetsel	66 505	44 917
Uppvärmning	387 798	155 661
Vatten	382 993	61 183
Sophämtning	119 790	47 743
Fastighetsförsäkring	68 490	24 064
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 692	0
Kabel-TV / Internet	182 909	0
Övriga driftskostnader	33 315	0
	<b>1 525 674</b>	<b>448 963</b>

### Not 4 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	60 877	12 094
Revisionsarvode	25 000	14 750
Förvaltningsarvode	89 410	65 625
Överlåtelse- / pantförskrivningskostnader	48 728	128 938
Övriga externa tjänster / kostnader	114 482	1 382
	<b>338 497</b>	<b>222 789</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	94 300	0
	<b>94 300</b>	<b>0</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 627	0
	<b>29 627</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>123 927</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	272 320 000	0
Nyanskaffningar		272 320 000
Ingående anskaffningsvärden mark	52 340 100	52 340 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>324 660 100</b>	<b>324 660 100</b>
Ingående avskrivningar	-2 545 435	0
Årets avskrivningar	-6 109 046	-2 545 435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 654 481</b>	<b>-2 545 435</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>316 005 619</b>	<b>322 114 665</b>
Bokfört värde byggnader	50 000 000	50 000 000
Bokfört värde mark	15 400 000	15 400 000
	<b>65 400 000</b>	<b>65 400 000</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 817	23 673
Förutbetald Kabel-TV avgift	45 195	45 511
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	32 665	79 109
	<b>122 677</b>	<b>148 293</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,37	2024-08-09	22 819 950	23 166 650
SBAB	1,17	2021-08-09	23 000 000	23 000 000
SBAB	0,77	2021-07-20	22 712 500	23 000 000
			<b>68 532 450</b>	<b>69 166 650</b>
Kortfristig del av långfristig skuld:			-46 059 200	-346 700

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	69 340 000	69 340 000
	<b>69 340 000</b>	<b>69 340 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	47 300	0
Upplupna sociala avgifter	14 860	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	290 901	361 682
Upplupna avtalskostnader	0	19 008
Upplupna uppvärmningskostnader	60 190	68 874
Upplupna elavgifter	5 428	20 191
Upplupna reparationer och underhåll	25 084	341 750
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	357 879	6 742
	<b>801 642</b>	<b>818 247</b>

Stockholm

Towe Nyberg Gaelok

Stefan Ekblom

Tom Keskitalo

Fredrik Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Las Vega, org.nr 769634-0004

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Las Vega för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### 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

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder 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 Las Vega för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Elektroniskt signerad

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor