



# Årsredovisning 2021



## Brf Vitbetan 3

Org nr 769605-4118

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Vitbetan 3, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 januari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vitbetan 3 i Stockholm den 31 maj 2001.  
Fastigheten är belägen på Katarina Bangata 65, 67, 67A, 67B, och 69 samt Malmgårdsvägen 16, 18 och 20. Föreningen äger marken.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i sex våningar med totalt 230 bostadslägenheter varav 220 är bostadsrätter och 10 är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 14 lokaler som upplåts med hyresrätt. Den totala boytan är 13 259 kvm och lokalytan 4 510 kvm. Föreningen upplåter 165 garageplatser med hyresrätt. Dessa upplåts i första hand till medlemmar.

#### Lägenhetsfördelning:

89 st 1 rum och kök  
45 st 2 rum och kök  
90 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2021 uppgår till 1 459 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 461 000 000 kr, varav byggnadsvärde 159 200 000 kr och markvärde 301 800 000 kr. Värdeår är 1967.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 9 april 2001.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

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

Årsavgifterna har lämnats oförändrade, det vill säga lika år 2001-2021, december månad 2021 var avgiftsfri.

#### Avsättning till yttre fond

Enligt stadgarna ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsens föreslår en avsättning till ytte fonden med 1 383 000 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kerstin Rohmer	ordförande
	Johan Rudberg	
	Christian Gell	
	Anna-Karin Laurell	
	Johan Gagner	
Suppleant	Ann-Christin Löfblad	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Kerstin Rohmer i förening med en av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 20 (14) protokollförda sammanträden och därutöver ett antal samråd. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Anna Wergelius som ansvarig.

#### Valberedning

Sandra Eriksson  
Stellan Sköld  
Ann Carlsson

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Övernattningslägenheten är flyttad till annan plats i fastigheten.

Alla portar har bytt kodlås.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 325 (319) medlemmar. Under året har 30 (32) medlemmar tillträtt samt 24 (30) medlemmar utträtt ur föreningen vid 22 (22) överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	12 703	13 801	14 215	14 194
Resultat efter finansiella poster	2 501	498	-187	3 259
Soliditet (%)	91,84	91,64	87,97	81,27
Skuldränta (%)	1,74	2,03	2,20	1,80
Fastighetslån kr/kvm bostäder	1 456	1 471	2 240	3 688
Årsavgift kr/kvm*	569	621	622	622
Antal lägenheter med bostadsrätt	220	219	218	215
Antal lägenheter med hyresrätt	10	11	12	15

\* Betalningsfri månadsavgift 2021.

### ***Nyckeltalsdefinitioner***

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total bostadsrättsarea.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 169 971	52 113 295	5 092 637	16 899 713	497 867	<b>254 773 483</b>
Försäljning lägenhet	351 351	2 298 649				<b>2 650 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 383 000	-885 133	-497 867	<b>0</b>
Årets resultat					2 501 317	<b>2 501 317</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>180 521 322</b>	<b>54 411 944</b>	<b>6 475 637</b>	<b>16 014 580</b>	<b>2 501 317</b>	<b>259 924 800</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 014 580
årets vinst	2 501 317
	<b>18 515 897</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	1 383 000
	17 132 897
	<b>18 515 897</b>

Styrelsen föreslår också att 8 000 000 kr omföres från upplåtelseavgifter till balanserat resultat.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 703 034	13 800 744
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 703 034</b>	<b>13 800 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 550 716	-9 366 938
Övriga externa kostnader	4	-1 129 194	-1 207 266
Personalkostnader	5	-199 454	-200 939
Avskrivningar		-2 033 988	-2 056 327
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 913 352</b>	<b>-12 831 470</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 789 682</b>	<b>969 274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 502	-471 867
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-288 365</b>	<b>-471 407</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 501 317</b>	<b>497 867</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 501 317</b>	<b>497 867</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	262 829 128	264 860 380
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 736
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>262 829 128</b>	<b>264 863 116</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>262 829 128</b>	<b>264 863 116</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 534 625	3 797 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	295 130	228 022
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 829 755</b>	<b>4 025 933</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 356 404	9 133 247
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 356 404</b>	<b>9 133 247</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 186 159</b>	<b>13 159 180</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>283 015 287</b>	<b>278 022 296</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 933 266	232 283 266
Fond för yttre underhåll		6 475 637	5 092 637
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>241 408 903</b>	<b>237 375 903</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 014 580	16 899 712
Årets resultat		2 501 317	497 867
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>18 515 897</b>	<b>17 397 579</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>259 924 800</b>	<b>254 773 482</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 100 000	19 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 100 000</b>	<b>19 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 200 000	200 000
Förskott från kunder		300	300
Leverantörsskulder		439 543	609 957
Skatteskulder		1 247 000	1 225 380
Övriga skulder	11	167 654	91 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 935 990	1 821 876
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 990 487</b>	<b>3 948 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>283 015 287</b>	<b>278 022 296</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fastighetsreoveringar	20 år
Stambyte	40 år
Balkong/terrass	40 år
Tvättstugor	40 år
Hissar	30 år
Föreningslokal	15 år
Balkong/terrass	100 år
Ombyggnad lokal	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	7 158 145	7 797 561
Hyror bostäder	930 036	952 614
Hyror lokaler	2 716 684	3 108 004
Hyror garage	1 303 800	1 377 700
Hyror gästlägenhet	49 800	47 000
Övriga intäkter	6 009	3 185
Utdelning Brandkontoret	538 560	514 680
	<b>12 703 034</b>	<b>13 800 744</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	485 394	610 139
Trädgårdsskötsel	174 903	141 359
Städkostnader	238 470	244 480
Teknisk förvaltning	0	82 520
Snöröjning/sandning	110 215	42 801
Serviceavtal	8 614	8 466
Hisskostnader	46 946	43 323
Besiktningkostnader	2 330	5 933
Bevakning	13 895	11 239
Reparationer	509 469	776 490
Hissreparationer	75 038	30 062
Garagereparationer	200 056	259 863
Installation av bredband till samtliga lägenheter	270 156	427 500
Periodiskt underhåll: Utbyte av armaturer i trapphus o garage	0	727 939
Periodiskt underhåll: Renovering av hissar	0	525 482
Periodiskt underhåll: Trapphus	109 359	2 100 125
Periodiskt underhåll: VA	3 045	23 946
Periodiskt underhåll: Ventilation	141 607	7 285
Periodiskt underhåll: Garage	0	61 279
Periodiskt underhåll: Installationer	205 439	0
Periodiskt underhåll: Övernattning-/gästlgh	195 000	0
Periodiskt underhåll: Övrigt	49 242	115 287
Fastighetsel	577 436	401 529
Värme	1 916 572	1 689 640
Vatten och avlopp	296 633	300 121
Avfallshantering	259 842	167 507
Försäkringskostnader	185 704	181 384
Självrisker	2 363	2 363
Kabel-tv	31 360	32 625
Bredband	258 016	0
Förbrukningsinventarier	99 789	338 123
Förbrukningsmaterial	83 823	8 128
	<b>6 550 716</b>	<b>9 366 938</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	290 000	290 000
Fastighetsavgift	338 330	328 670
Telefoni	6 048	5 420
Datorkommunikation	7 862	7 780
Hemsida	5 836	6 898
Porto	19 003	16 039
Föreningsgemensamma kostnader, julgranar mm	25 446	50 191
Revisionsarvode	41 742	37 470
Ekonomisk förvaltning	201 344	197 877
Bankkostnader	4 570	4 663
Konsultarvoden	50 083	49 000
Projektledning	36 458	135 705
Upprättande av energidekl	17 545	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga poster	79 893	72 369
	<b>1 129 194</b>	<b>1 207 266</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	160 000	160 000
Sociala avgifter	39 454	40 939
	<b>199 454</b>	<b>200 939</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 323 671	200 323 671
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 323 671</b>	<b>200 323 671</b>
Ingående avskrivningar	-29 985 439	-27 954 187
Årets avskrivningar	-2 031 252	-2 031 252
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 016 691</b>	<b>-29 985 439</b>
Bokfört värde mark	94 522 148	94 522 148
<b>Utgående värde mark</b>	<b>94 522 148</b>	<b>94 522 148</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>262 829 128</b>	<b>264 860 380</b>
Taxeringsvärden byggnader	159 200 000	159 200 000
Taxeringsvärden mark	301 800 000	301 800 000
	<b>461 000 000</b>	<b>461 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	358 315	358 315
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>358 315</b>	<b>358 315</b>
Ingående avskrivningar	-355 579	-330 504
Årets avskrivningar	-2 736	-25 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-358 315</b>	<b>-355 579</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 736</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	623 125	611 735
Avräkningskonto förvaltare	1 911 500	3 186 176
	<b>2 534 625</b>	<b>3 797 911</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	78 328	76 044
Teknisk förvaltning	78 456	0
Fastighetskötsel	45 524	78 456
Ekonomisk förvaltning	56 181	54 460
Kabel-tv	8 401	8 179
Larmöverföring	7 630	6 463
Bredband	15 870	0
Hemsida	3 138	2 756
Telefon	926	1 015
Bredband, föreningens eget	676	649
	<b>295 130</b>	<b>228 022</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,37	2022-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,59	2023-04-30	9 300 000	9 500 000
			<b>19 300 000</b>	<b>19 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 200 000	200 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld: 10 200 000 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 200 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 10 000 000 kr

### Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms kvartal 4	167 654	91 301
	<b>167 654</b>	<b>91 301</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	22 948	23 204
Styrelsearvoden	160 000	160 000
Sociala avgifter	50 301	50 301
Arvode för revision	40 000	40 000
Uppvärmning	294 580	227 302
Fastighetsel	90 276	40 205
Renhållning	34 768	5 495
Vatten och avlopp	24 385	22 752
Städning	20 987	22 138
Reparationer, underhåll	45 262	0
Snöröjning	13 082	0
Övriga externa tjänster	9 294	0
Fastighetsskötsel	0	5 355
Installation bredband	0	42 750
Förutbetalda avgifter och hyror	1 130 107	1 182 374
	<b>1 935 990</b>	<b>1 821 876</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	132 000 000	132 000 000
	<b>132 000 000</b>	<b>132 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Rohmer  
Ordförande

Johan Rudberg

Christian Gell

Anna-Karin Laurell

Johan Gagner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anna Wergelius  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BOSTDSRÄTTSFÖRENINGEN VITBETAN 3 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-28 13:54:05 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kerstin Elisabeth Rohmer

Datum

Kerstin Elisabeth Rohmer  
195302130108

Leveranskanal: E-post

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITBETAN 3 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-28 16:01:21 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN GELL

Datum

Christian Gell

Leveranskanal: E-post

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITBETAN 3 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-29 00:14:49 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN GAGNER

Datum

Johan Gagner

Leveranskanal: E-post

## BOSTDSRÄTTSFÖRENINGEN VITBETAN 3 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-28 13:25:01 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN RUDBERG

Datum

Johan Rudberg

Leveranskanal: E-post

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITBETAN 3 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-28 17:16:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA-KARIN LAURELL

Datum

Anna-Karin Laurell

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-29 11:15:20 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA WERGELIUS

Datum

Anna Wergelius

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 3, org.nr 769605-4118

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

#### *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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anna Wergelius  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-29 11:16:14 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA WERGELIUS

Datum

Anna Wergelius

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post