

Årsredovisning för

# **Brf Utsikten på Lidingö**

769601-9830

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Utsikten på Lidingö, 769601-9830 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 fastighet

Föreningen förvärvade år 1997 fastigheten Kilsbergen 1 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 68 bostadsrätter med en total lägenhetsyta om 6 836 kvm samt även 2 lokaler bestående av förråd.

Till varje lägenhet hör ett förråd och en parkeringsplats med motorvärmarruttag samt möjlighet att ladda elbil eller laddhybrid.

#### Lägenhetsfördelning:

16 st 3 rum och kök

38 st 4 rum och kök

14 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2021 är 1 459 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 148 382 000 varav markvärdet motsvarar 58 000 000 kr och byggnadsvärdet 90 382 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Easy Office Family AB.

#### Teknisk förvaltning

För snöröjning svarar Team Wählin AB och för städning av entréer, trappor och hissar svarar Green Quality AB.

Gräsklippning och skötsel av trädgårdsytorna svarar Stockholms Trädgårdsmästare för.

#### Antalet anställda

Henrik Bergman har varit anställd som vice värd på deltid.

#### 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.

Årsavgiften höjdes i juli 2015 har därefter varit densamma dvs 627 kr/ kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningen har fem lån placerade hos Swedbank som uppgick till totalt 48 160 426 vid räkenskapsårets utgång. Framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 9 maj följande sammansättning

Orvar Blomberg Ledamot Ordförande

Dag Lundgren Ledamot

Christel Makarowski Ledamot

Kjell-Are Stördal Ledamot

Therese Helgesson Ledamot

Mats Beckman Suppleant

Hans Rosdahl Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav 6 har skett digitalt via Zoom  
Arvode till styrelsen har under året uppgått till 122 000 kronor.

#### Revisorer

Familjerevision AB

Anna Nordberg Ordinarie

Eva Hansen Suppleant

#### Valberedning

Emil Warnicke Sammankallande

Marlene Jegeborn

Jens Olejak

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Antalet medlemmar är 109 st (108 st)

Årsstämman hölls den 9 maj på Rönneberga Kursgård

Under januari byttes vårt låssystem. Cylindrar har bytts i entréer, förråd, soprum och i samtliga lägenheter

Styrelsen har efter beslut av årsstämman för laddning av elbilar på samtliga p-platser, upprättat avtal med Charge Node

Styrelsen har fått beviljat bidrag av Naturvårdsverket.

En gång i veckan under projektperioden har en arbetsgrupp från styrelsen träffat representanter från de olika yrkesgrupperna.

Arbetet har slutförts under året men slutbesiktning har skett under första veckan i mars.

I samband med projektet "elbilar" har hela asfaltytan utanför soprummen samt vid 8:ans parkering asfalterats om.

Cykelförrådet i nr 10 har organiserats om beträffande förvaring av cyklar och ett låsbart cykelställ har inköpts utomhus.

Ny hemsida har skapats för att underlätta kommunikation mellan bostadsrättshavare och styrelse.

Brev har sänts till Trafik och Infrastruktur, Lidingö Stad avseende parkering och problem med hastigheten på Kolmårdsvägen. Svar har erhållits att en översyn ska ske under våren 2022.

Beträffande parkering har bevakning skett oftare under hösten och vintern.

Brev har sänts till Natur och Miljö, Lidingö Stad gällande problemet med den stora eken vid parkeringen mot Tivedsvägen. Inget svar har erhållits.

Vid årsstämman 2021 beslöts att en arbetsgrupp skulle utreda frågan ytterligare gällande byggnation av balkonger. Man finner att det inte finns intresse för alla att bygga, varför någon byggnation inte kommer att ske.

#### 2022

Stamrensning kommer att ske under våren i fastigheten och samtliga lägenheter.

Styrelserummet ska planeras om till ett bättre arbets- och sammanträdesplats. Det finns en målsättning att även medlemmar ska kunna nyttja det vid små sammankomster.

Utredning av ny teknik för öppning av portarna vid besök.

Revidering av underhållsplanen ska genomföras.

### Flerårsöversikt

|                                     | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | Belopp i kkr<br>2017 |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|----------------------|
| Nettoomsättning, tkr                | 4 314 | 4 315 | 4 314 | 4 312 | 4 302                |
| Resultat efter finansiella poster   | -472  | -490  | -388  | -201  | -136                 |
| Soliditet (%)                       | 49,50 | 50,90 | 51,10 | 50,50 | 50,50                |
| Genomsnittlig skuldränta %          | 1,11  | 1,15  | 1,11  | 0,92  | 1,20                 |
| Lån per kvm bostadsyta kr           | 7 010 | 6 783 | 6 818 | 7 029 | 7 064                |
| Fastighetens belåningsgrad %        | 47,90 | 47,00 | 46,40 | 47,76 | 47,80                |
| Lån i förhållande till taxeringsv % | 32,29 | 31,20 | 31,40 | 38,10 | 38,29                |
| Genomsnittlig årsavgift kr/kvm      | 627   | 627   | 627   | 627   | 627                  |

### Förändringar i eget kapital

|  | Insats-<br>kapital | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|--------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                       | 46 532 600         | 6 368 851                   | -2 448 312             | -489 543          |
| Balansering av föregående års resultat |                    |                             | -489 543               | 489 543           |
| Omföring av föreg års vinst            |                    | 350 000                     | -350 000               |                   |
| Årets resultat                         |                    |                             |                        | -471 517          |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>46 532 600</b>  | <b>6 718 851</b>            | <b>-3 287 855</b>      | <b>-471 517</b>   |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr       |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att ansamlade förluster - 3 759 372 kr disponeras:   |                   |
| balanserat resultat   | -3 287 855        |
| årets resultat  | -471 517          |
| <b>Totalt</b>   | <b>-3 759 372</b> |
| Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så<br>att till föreningens fond för yttre underhåll<br>i enlighet med stadgarna avsättes | 350 000           |
| balanseras i ny räkning   | -4 109 372        |
| <b>Summa</b>  | <b>-3 759 372</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 4 313 684                         | 4 314 773                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |            | <b>4 313 684</b>                  | <b>4 314 773</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 3          | -2 510 692                        | -2 578 206                        |
| Övriga externa kostnader  | 4          | -299 420                          | -276 665                          |
| Personalkostnader   | 5          | -421 938                          | -396 502                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -1 020 888                        | -1 020 888                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-4 252 938</b>                 | <b>-4 272 261</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>60 746</b>                     | <b>42 512</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -532 263                          | -532 055                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-532 263</b>                   | <b>-532 055</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-471 517</b>                   | <b>-489 543</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-471 517</b>                   | <b>-489 543</b>                   |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-471 517</b>                   | <b>-489 543</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |            |                   |                   |
| Byggnader och mark  | 6          | 93 619 465        | 94 640 353        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                          | 7          | 2 333 170         | -                 |
| Inventarier, verktyg och installationer                           |            | -                 | -                 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar |            | 71 714            | 71 714            |
| Summa materiella anläggningstillgångar                            |            | 96 024 349        | 94 712 067        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |            | 96 024 349        | 94 712 067        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |            |                   |                   |
| Kundfordringar  |            | 757 218           | 765 666           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 8          | 188 318           | 119 451           |
| Summa kortfristiga fordringar                                     |            | 945 536           | 885 117           |
| <b>Kassa och bank</b>   |            |                   |                   |
| Kassa och bank  |            | 3 028 057         | 2 482 054         |
| Summa kassa och bank  |            | 3 028 057         | 2 482 054         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |            | 3 973 593         | 3 367 171         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   |            | 99 997 942        | 98 079 238        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Bundet Eget kapital                          |            | 53 251 451        | 52 901 451        |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 53 251 451        | 52 901 451        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -3 287 855        | -2 448 312        |
| Årets resultat                               |            | -471 517          | -489 543          |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -3 759 372        | -2 937 855        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>49 492 079</b> | <b>49 963 596</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 37 920 426        | 46 130 426        |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 37 920 426        | 46 130 426        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 10 240 000        | 240 000           |
| Förskott från kunder                         |            | 30 718            | 34 505            |
| Leverantörsskulder                           |            | 324 201           | 256 797           |
| Skatteskulder                                |            | 204 024           | 198 448           |
| Övriga skulder                               |            | 45 402            | 7 237             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 1 741 092         | 1 248 229         |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 12 585 437        | 1 985 216         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>99 997 942</b> | <b>98 079 238</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Definition av nyckeltal**

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 relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %

Föreningens totala fastighetslån i relation till balansomslutning.

Lån i förhållande till taxeringsvärde %

Föreningens totala fastighetslån i relation till fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet..

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <u>Anläggningstillgångar</u>             | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:        |           |
| -Byggnader                               | 100       |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 10        |



## Not 2 Nettoomsättning

|                        | 2021             | 2020             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter            | 4 295 796        | 4 295 989        |
| Hysesintäkter, lokaler | 21 000           | 21 000           |
| Hysesbortfall, lokaler | -9 300           | -9 300           |
| Diverse avgifter       | 6 188            | 7 084            |
|                        | <u>4 313 684</u> | <u>4 314 773</u> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                       | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgård och mark                     | 71 351           | 49 840           |
| Städning entreprenad                  | 80 628           | 79 188           |
| Städning extradebiteringar            | -                | 31 125           |
| Snöröjning och sandning               | 41 541           | 19 151           |
| Hiss                                  | 108 115          | 97 917           |
| EI                                    | 117 432          | 110 456          |
| Uppvärmning                           | 1 012 350        | 931 393          |
| Vatten                                | 172 445          | 170 950          |
| Avfallshantering                      | 134 255          | 87 046           |
| Fastighetsförsäkring                  | 71 124           | 68 813           |
| Kabel-TV                              | 55 408           | 54 682           |
| Bredband                              | 137 904          | 137 904          |
| Förbrukningsinventarier och -material | 16 569           | 4 108            |
| Laddplatser                           | 4 664            | 89 388           |
| Låssystem                             | 337 969          | -                |
| Laga Balkonger                        | -                | 170 010          |
| Reparationer                          | 45 800           | 302 270          |
| Planerat underhåll                    | 103 137          | 173 965          |
|                                       | <u>2 510 692</u> | <u>2 578 206</u> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                     | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift                    | 99 212         | 97 172         |
| Fastighetsskatt                     | 3 820          | 3 820          |
| Kreditupplysning                    | -              | 250            |
| Revisionsarvode                     | 29 188         | 24 812         |
| Arvode förvaltning                  | 95 718         | 107 455        |
| Övriga förvaltningskostnader        | 23 394         | 16 369         |
| Föreningskostnader                  | 41 319         | 17 517         |
| Gåvor                               | 2 597          | 4 250          |
| Avgifter Bolagsverket               | 700            | 700            |
| Serviceavgift till fastighetsägarna | 3 472          | 4 320          |
| <b>Summa</b>                        | <u>299 420</u> | <u>276 665</u> |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                            | <i>2021</i>          | <i>2020</i>          |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Styrelsearvoden            | 122 000              | 122 000              |
| Löner                      | 248 975              | 227 325              |
| Sociala kostnader          | 50 963               | 47 062               |
| Skattefria bilersättningar | -                    | 115                  |
|                            | <hr/> <b>421 938</b> | <hr/> <b>396 502</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|   | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Anskaffningsvärde byggnader            | 101 588 911        | 101 588 911        |
| -Anskaffningsvärde mark                 | 9 425 089          | 9 425 089          |
| -Fastighetsförbättringar                | 47 375             | 47 375             |
| -Ventilationsanläggning                 | 50 000             | 50 000             |
|   | <u>111 111 375</u> | <u>111 111 375</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -16 471 022        | -15 450 134        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 020 888         | -1 020 888         |
|   | <u>-17 491 910</u> | <u>-16 471 022</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>93 619 465</b>  | <b>94 640 353</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                | 90 382 000         | 90 382 000         |
| Taxeringsvärde mark                     | 58 000 000         | 58 000 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>             | <b>148 382 000</b> | <b>148 382 000</b> |

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                  |            |
| -Nyanskaffningar                        | 2 333 170        | -          |
| Vid årets slut                          | <u>2 333 170</u> | -          |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |            |
| Vid årets slut                          |                  |            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>2 333 170</b> | <b>-</b>   |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                    | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier | 73 979         | 71 124         |
| Com Hem kabel-TV   | 14 256         | 13 851         |
| Ownit bredband     | 34 476         | 34 476         |
| Stockholm exergi   | 65 607         |                |
|                    | <u>188 318</u> | <u>119 451</u> |

## Not 9 Långfristiga skulder

| Låneinstitut | Lånenummer    | Ränta | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|---------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| Swedbank     | 275 885 148-5 | 0,79  | 2024-08-23    | 7 391 026         | 120 000              |
| Swedbank     | 295 364 585-6 | 1,07  | 2026-12-20    | 9 167 500         | 120 000              |
| Swedbank     | 285 049 182-6 | 1,43  | 2023-11-24    | 11 360 400        | -                    |
| Swedbank     | 295 112 921-8 | 1,19  | 2024-12-20    | 10 001 500        | -                    |
| Swedbank     | 275 757 845-1 | 0,54  |               | 10 000 000        |                      |
|              |               |       |               | <u>47 920 426</u> | <u>240 000</u>       |

Föreningen har ett lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt.

## Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                 | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 64 581 400        | 64 581 400        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>64 581 400</b> | <b>64 581 400</b> |

### Eventualförpliktelser

|                       |      |      |
|-----------------------|------|------|
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------|------|------|

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                              | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntor              | 30 875           | 8 286            |
| Aviserade avgifter och hyror | 1 076 874        | 1 076 874        |
| Revisionsarvode              | 20 000           | 20 000           |
| EI                           | 3 153            | 2 811            |
| Värme                        | 163 472          | 127 865          |
| Avfall                       | 2 501            | 2 393            |
| Ekonomisk förvaltning        | 10 000           | 10 000           |
| Ej utbetalda arvoden         | 3 360            | -                |
| Övrigt                       | 430 857          | -                |
| <b>Totalt</b>                | <b>1 741 092</b> | <b>1 248 229</b> |

## Underskrifter

Lidingö den

2022



Orvar Blomberg  
Ordförande



Christel Makarowski  
Ledamot



Dag Lundgren  
Ledamot



Kjell-Are Stördal  
Ledamot




Therese Helgesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

2/5

2022



Anna Nordberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Utsikten på Lidingö

Org.nr 769601-9830

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten på Lidingö för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

#### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 Brf Utsikten på Lidingö för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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***

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2/5 2022



Anna Nordberg  
Auktoriserad revisor