

Årsredovisning

för

Brf Vinstocken

769617-6846

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Vinstocken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har till följd av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 1 april 2008 fastigheten Årstadalsskolan 2 i Stockholms kommun. Föreningen äger marken. På fastigheten har föreningen låtit JM AB uppföra två flerbostadshus i fem våningar med 72 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan är cirka 6 167 kvm.

I byggnaderna finns en garageanläggning och utomhus finns en gästparkering. Se vidare under Föreningens lokaler.

Gemensamma utrymmen

I byggnaderna finns en lokal som medlemmar i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet samt ett rum för möten. En tvättstuga samt flera cykelrum respektive barnvagnsrum finns, samt ett aktivitetsrum med möjlighet att bland annat spela bordtennis.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning gällande gata med vändplan, park, och gatubelysning samt andra för fastigheten nödvändiga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende in- och utfart. Servitut avseende underjordiska fjärrvärmeledningar samt nyttjanderätt i samband med byggnation av grannfastigheten belastar föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler

Föreningens garageanläggning har 55 bilplatser, varav 22 el-laddplatser, samt 4 motorcykelplatser. Sedan den 1 juni 2019 förvaltar föreningen garaget i egen regi. Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av platser i garaget till externa hyresgäster samt för debitering av el till laddplatserna.

På föreningens mark finns också en gästparkering med 6 platser varav 2 platser som upplåts till M för poolbilar. Gästparkeringen administreras via APCOA Sverige Parking AB.

Fastighetens taxeringsuppgifter/Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet är 193 000 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 115 000 000 kr och markvärdet utgör 78 000 000 kr. Byggnadens värdeår är 2009. Från och med 2020 betalar föreningen full fastighetsavgift för bostadsdelen. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga avtal

Brf Vinstocken har följande väsentliga avtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning:

<u>Avtal för</u>	<u>Leverantör</u>	<u>Giltighetstid</u>
Fastighetsskötsel, inklusive jour	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Takskottning, underhållskontroll	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB	2023-12-31
Underhållsplanering	Fastum AB	tills vidare
Hisservice, inklusive jour	Kone AB	tills vidare
Källsortering	PreZero Recycling AB	tills vidare
Städning	KEAB Gruppen	tills vidare
Triple-play och fibernät	Telia AB	2022-05-29
Styr- och reglerövervakning, energistatistik	KTC Control AB	2022-06-26
Nyttjanderätter för bilplatser i bilpool	M (Volvo Car Mobility)	2023-03-15

Avtal som gäller tills vidare har förlängts utan att omförhandlas. De gäller då i regel 1 år i taget såvida inte uppsägning sker viss tid före aktuellt slutdatum.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

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. Den genomsnittliga årsavgiften uppgick 2021 till 683 (670) kr/kvm boarea per år och inkluderar vatten, värme samt abonnemang avseende telefoni, TV och bredband. Årsavgiften höjdes 2% från och med 2021-01-01. Avgifterna för 2022 är oförändrade.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen gjort extra amortering på 807 800 kr utöver fastställd serieplan. Totalt har 1 307 800 kr (2 271 164 kr) amorterats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin (Covid-19) som drabbade världen i början av 2020, och som fortfarande pågår, har påverkat föreningens verksamhet endast i begränsad omfattning. Årsstämmor i maj 2020 respektive 2021 har genomförts digitalt. Styrelsemöten har hållits digitalt fram till början av 2022. Möten med utomstående har genomförts digitalt, förutom när personligt möte har varit nödvändigt. Påverkan på föreningens ekonomi har varit obetydlig.

Viktigare händelser i övrigt under året:

- Styrelsen har under året hållit 13 (12) protokollförda möten.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Nytt passersystem har installerats.
- Nytt bredbandsavtal som ersätter Triple-play har tecknats med Telenor.
- Ventilationssystemet har rengjorts och justerats in för samtliga lägenheter och lokaler.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
- Systemet för fläktstyrning till ventilationen har bytts ut.
- Arbetet med fasadreklamationen och dialogen med JM har pågått under året.
- Ett fastighetslån har omsatts.
- Ommålning av entré- och garageplan i trapphusen har upphandlats.
- Två lyckade städdagar har genomförts med god uppslutning och glad stämning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 123 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 6 (18) st samt antalet avgående medlemmar 8 (21) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 121 medlemmar.

Under året har 4 (11) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 1 (1) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Berglund Sören Arvidsson Erik Danielsson Cecilia Allard Yngve Ornerud	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Michaela Wallin Victor Bäckström
-------------	-------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Valberedning

Michael Källbäcker Amanda Colldén Kenny Gundersen	Sammanställande
---	-----------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor Ella Bladh, auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Från och med 2014 infördes nya samlade regelverk (de så kallade K-regelverken) för företag i Sverige. Standardregelverket benämns K3, men för mindre företag och ekonomiska föreningar finns ett förenklat regelverk, K2, som Brf Vinstocken tillämpar. Under 2014 kom också ett förtydligande av reglerna för avskrivning innebärande att bostadsföretag inte får använda progressiv avskrivning för sina byggnader. Detta innebär en kraftig ökning av kostnaden för avskrivning vilket leder till att föreningen redovisar ett lägre resultat än enligt ursprunglig ekonomisk plan. För en bostadsrättsförening är dock det viktiga att årsavgiften sätts så att den täcker föreningens övriga kostnader, inklusive de för planerat underhåll de närmaste åren. Därtill måste föreningens egna kapital räcka till för att ta eventuella underskott under de närmaste åren. Brf Vinstocken har en stark balansräkning med en soliditet om över 80%.

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 255	5 078	5 024	4 995
Resultat efter finansiella poster (tkr)	93	385	343	571
Soliditet (%)	83,6	83,2	82,5	82,0
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 870	2 119	2 062	2 290
Årsavgifter/kvm (kr)	683	670	670	670
Lån per kvm boarea (kr)	6 682	6 894	7 262	7 489
Fastighetens belåningsgrad (%)	16	16	17	17
Skuldränta (%)	0,8	0,9	0,9	0,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 132 000	120 767 000	1 887 825	13 725	385 232	221 185 782
Disposition av föregående års resultat:			360 316	24 915	-385 232	-1
Årets resultat					93 176	93 176
Belopp vid årets utgång	98 132 000	120 767 000	2 248 141	38 640	93 176	221 278 957

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 640
årets vinst	93 176
	131 816

disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	650 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-522 000
i ny räkning överföres	3 816
	131 816

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 255 399	5 077 785
Övriga rörelseintäkter	3	67 032	78 000
Summa rörelseintäkter		5 322 431	5 155 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 362 019	-2 010 656
Övriga externa kostnader	5	-503 433	-359 264
Personalkostnader	6	-243 096	-252 452
Avskrivningar		-1 776 701	-1 733 776
Summa rörelsekostnader		-4 885 249	-4 356 148
Rörelseresultat		437 182	799 637
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 006	-414 405
Summa finansiella poster		-344 006	-414 405
Resultat efter finansiella poster		93 176	385 232
Årets resultat		93 176	385 232

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	262 043 892	263 782 743
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	213 225	243 075
Inventarier, verktyg och installationer	10	142 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		262 399 117	264 025 818
Summa anläggningstillgångar		262 399 117	264 025 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 581	8 397
Övriga fordringar	11	1 642 049	1 188 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 695	81 684
Summa kortfristiga fordringar		1 722 325	1 278 156
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		472 280	411 256
Summa kassa och bank		472 280	411 256
Summa omsättningstillgångar		2 194 605	1 689 412
SUMMA TILLGÅNGAR		264 593 722	265 715 230

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		218 899 000	218 899 000
Fond för yttre underhåll		2 248 141	1 887 825
Summa bundet eget kapital		221 147 141	220 786 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 640	13 725
Årets resultat		93 176	385 232
Summa fritt eget kapital		131 816	398 957
Summa eget kapital		221 278 957	221 185 782
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	24 494 226	32 507 626
Summa långfristiga skulder		24 494 226	32 507 626
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	16 713 400	10 007 800
Leverantörsskulder		121 871	100 423
Skatteskulder		13 754	13 576
Övriga skulder		504 250	506 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 467 264	1 393 516
Summa kortfristiga skulder		18 820 539	12 021 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 593 722	265 715 230

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden är linjär (konstant belopp varje år).

Till och med 2013 tillämpades progressiv (ökande) avskrivning avseende byggnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	12-15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån per kvm boarea (kr)

Föreningens totala låneskuld dividerat med antalet kvm boarea.

Skuldränta (%)

Föreningens kostnad för fastighetslån dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens låneskuld i relation till bokfört värde på föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	4 213 560	4 130 928
Garage och parkering	972 661	884 955
Gästlägenhet	30 000	28 250
Övriga objekt	39 179	33 651
	5 255 400	5 077 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna försäkringsersättningar	67 031	78 000
	67 031	78 000

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	54 379	64 792
Trädgårdsskötsel	79 888	73 445
Plantering utemiljö	30 000	0
Städkostnader	138 010	123 526
Hyra av entrémattor	14 707	14 335
Snöröjning/sandning	73 530	43 165
Drift	0	11 102
Serviceavtal	13 473	9 600
Hisskostnader	92 464	85 601
Gemensamhetsanläggning	50 000	50 000
Reparationer	114 970	154 247
Reparationer och underhåll garage	17 008	24 141
Planerat underhåll	522 992	334 684
El	320 472	223 828
Värme	322 119	333 765
Vatten och avlopp	115 367	101 890
Avfallshantering	82 650	68 902
Försäkringskostnader	116 984	94 724
Triple-play (TV, bredband, telefoni)	187 618	188 241
Övriga driftskostnader	15 388	10 668
	2 362 019	2 010 656

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	60 000	60 000
Fastighetsavgift	105 048	102 888
Revisionsarvode, inkl. rådgivning	43 039	41 791
Ekonomisk förvaltning	74 446	72 978
Bankkostnader	1 960	2 244
Juridisk konsultation	97 088	33 750
Underhållsplan	11 976	11 851
Konsultarvoden	90 524	2 400
Övriga förvaltningskostnader	700	3 481
Kreditupplysningar	-5 712	11 563
Övriga poster	24 364	16 318
	503 433	359 264

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	190 400	192 095
Sociala avgifter	52 696	60 357
	243 096	252 452

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Ingående avskrivningar	-12 817 257	-11 098 406
Årets avskrivningar	-1 718 851	-1 718 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 536 108	-12 817 257
Utgående redovisat värde	261 793 892	263 512 743

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 000	0
Årets anskaffning	0	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 000	270 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-20 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 000	0
Utgående redovisat värde	250 000	270 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	508 298	0
Årets anskaffning/omklassificering	0	508 298
Avgår bidrag från Naturvårdsverket	-250 298	-250 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 000	258 000
Ingående avskrivningar	-14 925	0
Årets avskrivningar	-29 850	-14 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 775	-14 925
Utgående redovisat värde	213 225	243 075

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Årets anskaffning	150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 000	0
Årets avskrivningar	-8 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 000	0
Utgående redovisat värde	142 000	0

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 222	22 720
Andra kortfristiga fordringar	60	0
Avräkningskonto förvaltare	1 639 767	1 165 355
	1 642 049	1 188 075

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 829	24 496
Förutbetald förvaltning	18 401	18 401
Förutbetalda bredbandskostnader	15 632	16 382
Upplupna intäkter garage/parkering	7 960	5 059
KTC kontroll	0	13 473
Förutbetald årsavgift hemsida	3 873	3 873
	76 695	81 684

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,56	2023-11-28	8 075 000	8 175 000
SEB	0,79	2024-11-28	8 700 000	9 607 800
SEB	0,71	2025-06-28	8 019 226	8 119 226
SEB	0,54	2022-11-28	8 900 000	9 000 000
SEB	1,16	2022-11-28	7 513 400	7 613 400
			41 207 626	42 515 426
Kortfristig del av långfristig skuld			16 713 400	10 007 800

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

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 16 213 400 kronor

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	57 500 000	57 500 000
	57 500 000	57 500 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 700	1 933
Upplupna styrelsearvoden samt sociala avgifter	250 224	248 647
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	415 129	448 289
Fastighetsel	45 629	29 067
Fjärrvärme	52 379	35 199
Vatten	28 805	26 668
Avfall	13 968	11 902
Reparationer	5 925	1 600
Städ	8 654	10 211
Reservering för gemensamhetsanläggning	600 000	550 000
Övriga upplupna kostnader och förutbet.intäkter	14 851	0
	1 467 264	1 393 516

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tomas Berglund
Ordförande

Erik Danielsson

Sören Arvidsson

Cecilia Allard

Yngve Ornerud

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinstocken, org.nr 769617-6846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinstocken 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 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

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 Vinstocken 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 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 överträdelse 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 min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor