



Årsredovisning 2021



Brf Berså i Farstadal

Org nr 769617-1573

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Berså i Farstadal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 hus 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 4 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3 474 kvm. Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångytor med belysning, gästparkeringsplatser, lekplatser, gemensamhetslokal, dag- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar, grönområden och planteringar samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar. Andelstalet uppgår till 44 av 336. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kraftledning och ett belastande servitut för 13 stycken markparkeringsplatser till förmån för del av Gustavsberg 1:252.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 459 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt utgår med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 59 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 000 000 kr och markvärdet 16 400 000 kr. Värdeår är 2008.

Våra partners:

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal med HSB om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning t o m 2021-12-31.

Avtal med Storholmen Förvaltning om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning fr o m 2022-01-01.

Avtal med Dygnet runt fastighetsjour AB om fastighetsjour fr o m 2022-01-01.

Avtal med Kone om service av hissar.

Avtal med Fastum Teknik AB om besiktning av fastigheten och uppdatering av underhållsplan.

Övriga partners

Avtal med Vattenfall om leverans av fjärrvärme och el.

Avtal med Värmdö kommun om leverans av vatten och avlopp samt sophämtning.

Avtal med SUEZ om hämtning av grovsopor.

Avtal med Tele 2 om leverans av nät för TV, bredband och telefoni samt ett TV-grundutbud.

Avtal med Telia om leverans av nät för TV, bredband och telefoni.

Avtal med Telia om tillägg till leveransavtal om kollektivt bredband 700/700 Mbit/s, trådlös router.

Avtal med PB Mark & Miljö AB om trädgårdsskötsel.

Avtal med Städpoolen AB om städning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 oktober 2007.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea. Styrelsens förslag till stämman 2022 är en avsättning på 95 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 maj 2021 haft följande sammansättning:

Dennis Berglöf	Ledamot, ordförande
Teija Andersson	Ledamot, kassör
Monika Schipper	Ledamot (avgått 2022-01)
Robert Månsson	Ledamot (avgått 2022-01)
Karin Tallqvist	Suppleant (trätt in som ledamot per 2022-01)
Linn van Toor Fröding	Suppleant
Sebastian Hejedal	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partners.

Revisorer

R3 Revisionsbyrå i Göteborg AB
Victor Lindelöf ordinarie
Andreas Ryberg suppleant

Valberedning

Camilla Myrtner
Magnus van Toor Fröding

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sagt upp avtalet med HSB och signerat nytt med Storholmen för fastighetsförvaltning. Ingen stor skillnad i pris, då vi redan föregående år förhandlade ner vårt pris hos HSB med 40%, men vi har redan sett att återkopplingen är betydligt snabbare och ärendehanteringen fungerar otroligt mycket bättre. I samband med det bytte vi även jourbolag från Securitas till Dygnet runt fastighetsjour AB.

Omförhandlat ett av lånen, efter kontroll med ett flertal andra banker, och valt att tills vidare ha det rörligt.

Installerat 5 st laddstolpar som ger totalt 10 st laddplatser för elbilar. Laddning får ej ske från motorvärmarruttag p g a brandrisk.

Bytt ut plafonderna i trapphusen till LED-armaturer.

Justerat timer-inställningarna för övriga armaturer så de lyser ett par minuter istället för en halvtimme, av besparingsskäl.

Installerat rörelse/ljussensor för väggbelysningen i entréerna.

Installerat vattentäta ljusslingor på innergården för att slippa enstaka slingor som inte lyser, långsamma, kostsamma byten samt av miljöskäl.

Utökad antal kärl för kartongåtervinning i soprummet från 1 till 2 st. Kostnaden för tömning är oförändrad.

Installerat brandsläckare och brandfilter i alla trapphus och bytt nödutgångsskyltar på vindarna.

Haft föreningsdag på gården för första gången på två år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 61 (63) medlemmar. Under året har 5 (3) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 797	2 664	2 927	2 477
Resultat efter finansiella poster	-131	-368	-34	-627
Resultat efter avskrivningar	788	548	882	289
Soliditet (%)	72,95	72,83	72,05	71,78
Fastighetslån/kvm (kr)	7 973	8 065	8 382	8 474

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 688 000	42 762 000	843 327	-612 365	-367 909	76 313 053
Disposition av föregående års resultat:			86 850	-454 759	367 909	0
Årets resultat					-131 346	-131 346
Belopp vid årets utgång	33 688 000	42 762 000	930 177	-1 067 124	-131 346	76 181 707

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 067 124
årets förlust	-131 346
	-1 198 470
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	330 000
i ny räkning överföres	-1 528 470
	-1 198 470

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 796 686	2 664 100
Summa rörelseintäkter		2 796 686	2 664 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 427 040	-1 496 340
Övriga externa kostnader	4	-160 216	-165 199
Personalkostnader	5	-119 128	-117 529
Avskrivningar		-919 255	-916 047
Summa rörelsekostnader		-2 625 639	-2 695 115
Rörelseresultat		171 047	-31 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 245	4 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 638	-341 680
Summa finansiella poster		-302 393	-336 894
Resultat efter finansiella poster		-131 346	-367 909
Årets resultat		-131 346	-367 909

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	102 147 212	103 063 260
Inventarier, verktyg och installationer	7	93 036	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 240 248	103 063 260
Summa anläggningstillgångar		102 240 248	103 063 260
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 026 825	653 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	204 116	113 146
Summa kortfristiga fordringar		1 230 941	766 597
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		960 789	955 544
Summa kassa och bank		960 789	955 544
Summa omsättningstillgångar		2 191 730	1 722 141
SUMMA TILLGÅNGAR		104 431 978	104 785 401

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 450 000	76 450 000
Fond för yttre underhåll		930 177	843 327
Summa bundet eget kapital		77 380 177	77 293 327
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 067 124	-612 365
Årets resultat		-131 346	-367 909
Summa fritt eget kapital		-1 198 470	-980 274
Summa eget kapital		76 181 707	76 313 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 332 769	23 423 261
Summa långfristiga skulder		18 332 769	23 423 261
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 364 550	4 594 647
Leverantörsskulder		90 961	64 715
Skatteskulder		5 365	5 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	456 626	384 475
Summa kortfristiga skulder		9 917 502	5 049 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 431 978	104 785 401

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-131 345	-367 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	919 255	916 047
Förändring skatteskuld/fordran	115	-32 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	788 025	515 338
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-90 593	38 187
Förändring av kortfristiga skulder	98 399	-137 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	795 831	415 591
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-96 244	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96 244	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-320 589	-1 100 661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 589	-1 100 661
Årets kassaflöde	378 998	-685 070
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 605 888	2 290 958
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 984 886	1 605 888

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 605 992	2 480 266
P-plats och garage	190 694	183 834
	2 796 686	2 664 100

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	47 640	55 778
Trädgårdsskötsel	76 198	99 095
Städkostnader	64 162	63 697
Snöröjning/sandning	37 836	17 904
Systematiskt brandskyddsarbete	2 813	0
Hisskostnader	52 856	43 385
Gemensamhetsanläggning	58 319	58 334
Reparationer	56 926	63 796
Hissreparationer	5 225	19 962
Planerat underhåll	0	171 251
Fastighetsel	99 626	76 384
Uppvärmning	385 880	343 159
Vatten och avlopp	240 890	198 778
Avfallshantering	100 548	94 208
Försäkringskostnader	46 863	46 317
Kabel-tv	34 538	34 089
Bredband	108 803	109 096
Förbrukningsinventarier	7 758	0
Förbrukningsmaterial	160	1 108
	1 427 041	1 496 341

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	64 196	62 876
Porto	600	1 926
Revisionsarvode	15 000	15 625
Ekonomisk förvaltning	50 124	58 374
Bankkostnader	0	1 045
Underhållsplan	12 000	11 875
Medlems-/föreningsavgifter	10 654	10 684
Övriga poster	7 642	2 794
	160 216	165 199

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	93 350	93 933
Sociala avgifter	25 778	23 596
	119 128	117 529

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 033 813	110 033 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 033 813	110 033 813
Ingående avskrivningar	-6 970 554	-6 054 507
Årets avskrivningar	-916 047	-916 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 886 601	-6 970 554
Utgående redovisat värde	102 147 212	103 063 259
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	16 400 000
	59 400 000	59 400 000

Not 7 Laddplatser

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	96 244	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 244	0
Årets avskrivningar	-3 208	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 208	0
Utgående redovisat värde	93 036	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 728	2 731
Övriga fordringar	0	374
Avräkningskonto förvaltare	1 024 097	650 346
	1 026 825	653 451

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 707	15 448
Förutbetald kabel-TV	8 886	8 634
Förutbetalda bredbandskostnader	18 183	18 183
Förutbetald förvaltningskostnad	13 063	12 531
Förutbetalda kostnader för fastighetsskötsel	0	11 907
Förutbetalda medlemsavgifter	5 670	5 620
Förutbetalda GA kostnader	40 823	40 823
Förutbetald snöröjning	5 540	0
Upplupen intäkt Naturvårdsverket	96 244	0
	204 116	113 146

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,86	2022-08-25	5 042 000	5 308 000
Swedbank	0,81	2023-09-25	10 211 814	10 230 751
Swedbank	1,06	2027-09-24	8 169 447	8 185 099
Swedbank	0,368	2022-02-28	4 274 058	4 294 058
			27 697 319	28 017 908

Kortfristig del av långfristig skuld 9 364 550 4 594 647

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 förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 334 492 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 9 030 058 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	57 207	18 212
Upplupna styrelsearvoden	55 533	55 183
Beräknade upplupna sociala avgifter	17 448	17 339
Ber arvode för revision extern	15 000	15 000
Upplupna elkostnader	21 824	7 748
Upplupna värmekostnader	57 332	46 590
Upplupna renhållningskostnader	2 764	2 632
Upplupna kostnader för reparationer	2 464	5 100
Upplupna kostnader snöröjning	1 394	2 768
Upplupna övriga externa tjänster	3 600	0
Förutbetalda avgifter och hyror	222 061	213 903
	456 627	384 475

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 246 000	33 246 000
	33 246 000	33 246 000

Värmdö

Dennis Berglöf
Ordförande

Karin Tallqvist

Teija Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor
R3 Revisionsbyrå i Göteborg AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Berså i Farstadal
Org.nr. 769617-1573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Berså i Farstadal för år 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 31 december 2021 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 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 Berså i Farstadal för år 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Göteborg den 4 april – 2022.

Victor Lindelöf