

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Marie Sidenvall	Ordförande
Ulf Janzén	Ledamot
Lars Mattias Strömberg	Ledamot
Tobias Vidderfjell	Ledamot
Anders Bengt Waldemar Lester	Suppleant
Per Robert Persson	Suppleant
Jakob Stuart	Suppleant
Johan Samuel Thorsell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Katarina Edenalv

Malin Hemström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årstadalsskolan 6	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 2 flerbostadshus.

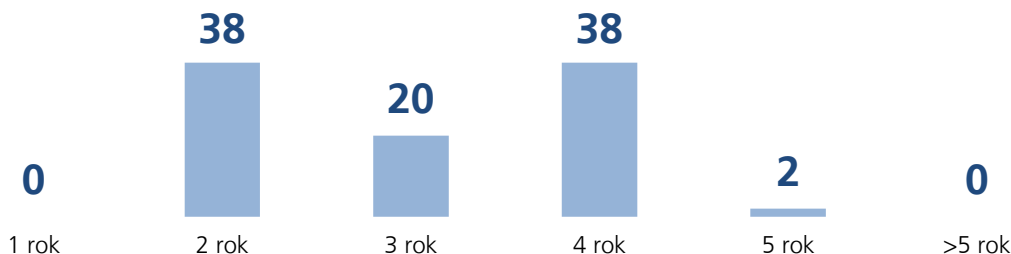
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 789 m², varav 7 304 m² utgör boyta och 1 485 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Allgranth
Trapphusstädning	KEAB Gruppen
Företagsförsäkring	Länsförsäkringar
Internet, TV, Telefoni	Ownit

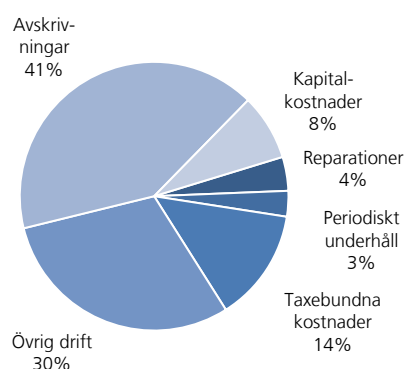
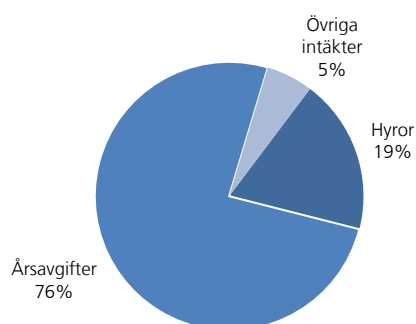
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 571 289	3 383 338
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 024 960	6 003 261
Finansiella intäkter	489	88
Ökning av kortfristiga skulder	138 147	0
	6 163 596	6 003 349
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 112 375	3 667 146
Finansiella kostnader	632 000	783 333
Ökning av kortfristiga fordringar	77 868	44 811
Minskning av långfristiga skulder	295 706	1 209 226
Minskning av kortfristiga skulder	0	110 883
	5 117 949	5 815 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 616 936	3 571 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 045 647	187 951

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lysarmaturer i gemensamma utrymmen har konverterats till LED för lägre energiförbrukning.

Väggar och golv i gemensamma utrymmen har målats om.

Omläggning av ett lån har medfört sänkta kapitalkostnader.

Stampsplning har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	624	625
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 241	8 282	8 447	8 678
Elkostnad/m ² totalyta	49	38	46	43
Värmekostnad/m ² totalyta	49	31	47	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	6	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	89	101	127
Soliditet (%)	83	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 999	-1 727	-1 650	-1 778
Nettoomsättning (tkr)	6 014	5 957	6 004	6 042

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 304 m² bostäder och 1 485 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	192 832 000	0	0	192 832 000
Upplåtelseavgifter	130 588 000	0	0	130 588 000
Fond för yttre underhåll	1 299 291	182 600	-69 202	1 185 893
S:a bundet eget kapital	324 719 291	182 600	-69 202	324 605 893
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-15 080 986	-182 600	-1 658 179	-13 240 207
Årets resultat	-1 999 178	-1 999 178	1 727 382	-1 727 382
S:a ansamlad förlust	-17 080 164	-2 181 778	69 203	-14 967 588
S:a eget kapital	307 639 127	-1 999 178	1	309 638 305

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 999 178
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 898 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 600
summa balanserat resultat	-17 080 164

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

242 625
-16 837 539

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 014 448	5 957 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 511	45 950
Summa rörelseintäkter		6 024 960	6 003 261
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 750 575	-3 313 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 956	-229 451
Personalkostnader	Not 6	-124 844	-124 319
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 280 252	-3 280 252
Summa rörelsekostnader		-7 392 627	-6 947 398
RÖRELSERESULTAT		-1 367 667	-944 137
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		489	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 000	-783 333
Summa finansiella poster		-631 511	-783 245
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 999 178	-1 727 382
ÅRETS RESULTAT		-1 999 178	-1 727 382

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	363 968 984	367 249 236
Summa materiella anläggningstillgångar	363 968 984	367 249 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	363 968 984	367 249 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 285	2 232
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 779 607	3 697 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	403 697	360 561
Summa kortfristiga fordringar	5 185 589	4 060 524
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	17 859	19 409
Summa kassa och bank	17 859	19 409
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 203 448	4 079 933
SUMMA TILLGÅNGAR	369 172 432	371 329 169

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 420 000	323 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 299 291	1 185 893
Summa bundet eget kapital		324 719 291	324 605 893
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 080 986	-13 240 207
Årets resultat		-1 999 178	-1 727 382
Summa ansamlad förlust		-17 080 164	-14 967 588
SUMMA EGET KAPITAL		307 639 127	309 638 305
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	47 276 536	34 906 819
Summa långfristiga skulder		47 276 536	34 906 819
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 918 221	25 583 644
Leverantörsskulder		107 924	98 227
Skatteskulder		140 000	140 000
Övriga skulder		259 800	261 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	830 825	700 575
Summa kortfristiga skulder		14 256 769	26 784 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 172 432	371 329 169

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 560 808	4 560 808
Hyror garage moms	0	2 200
Hyror garage	1 125 273	1 063 039
Bredbandsintäkter	189 336	252 938
Varmvattenintäkter	118 608	60 134
Avgift andrahandsuthyrning	10 710	14 978
Gästlägenhet	9 600	3 100
Öresutjämning	113	113
	6 014 448	5 957 311

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	8 003	17 563
Övriga intäkter	2 508	28 387
	10 511	45 950

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 458	112 472
	Fastighetsskötsel beställning	27 020	37 177
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	80 592	79 012
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	68 746
	Snöröjning/sandning	63 222	23 012
	Städning entreprenad	108 900	126 478
	Städning enligt beställning	12 250	34 375
	Mattvätt/Hyrmattor	8 554	8 346
	Sotning	1 125	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 250
	Hissbesiktning	7 116	6 870
	Myndighetstillsyn	5 713	2 400
	Gemensamma utrymmen	28 900	0
	Garage/parkering	1 800	0
	Sophantering	7 169	0
	Gård	0	1 241
	Serviceavtal	75 179	116 139
	Förbrukningsmateriel	12 135	14 239
	Teleport/hissanläggning	35 759	0
	Störningsjour och larm	6 435	0
	Brandskydd	12 296	10 308
		606 623	672 064
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 250	0
	Gemensamma utrymmen	0	8 460
	Tvättstuga	16 995	8 587
	Källare	0	1 125
	Entré/trapphus	8 003	619
	Lås	2 188	24 375
	VVS	87 856	8 796
	Värmeanläggning/undercentral	52 270	25 344
	Ventilation	15 166	64 916
	Elinstallationer	19 244	21 939
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	563
	Bredband	8 697	0
	Hiss	55 329	109 300
	Tak	0	19 514
	Balkonger/altaner	19 653	0
	Mark/gård/utemiljö	1 188	0
	Garage/parkering	16 074	49 546
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 191
		323 913	344 275
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	86 625	26 880
	Installationer	156 000	0
	Ventilation	0	35 099
	Balkonger/altaner	0	3 797
	Garage/parkering	0	3 426
		242 625	69 202
	Taxebundna kostnader		
	El	430 155	337 503
	Värme	429 158	271 511
	Vatten	152 961	55 976
	Sophämtning/renhållning	56 171	41 699
	Grovsopor	9 252	65 202
		1 077 697	771 891
	Övriga driftkostnader		

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Försäkring	69 765	67 146
	Tomträttsavgäld	1 168 132	1 060 528
	Bredband	191 820	258 270
		1 429 717	1 385 944
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 000	70 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 750 575	3 313 376

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	2 229	7 614
	Inkassering avgift/hyra	4 585	0
	Revisionsarvode extern revisor	33 938	31 188
	Föreningskostnader	15 325	6 388
	Styrelseomkostnader	1 939	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 181	1 011
	Förvaltningsarvode	131 269	125 056
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 000
	Administration	29 211	5 801
	Korttidsinventarier	0	2 496
	Konsultarvode	12 245	35 713
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
		236 956	229 451

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 999	94 600
	Sociala kostnader	29 845	29 719
		124 844	124 319

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	3 280 252	3 280 252
		3 280 252	3 280 252

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	390 350 000	390 350 000
	Utgående anskaffningsvärde	390 350 000	390 350 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 100 764	-19 820 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 280 252	-3 280 252
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 381 016	-23 100 764
	Planenligt restvärde vid årets slut	363 968 984	367 249 236
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	156 000 000	156 000 000
	Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
		249 000 000	249 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	242 000 000	242 000 000
	Lokaler	7 000 000	7 000 000
		249 000 000	249 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	80 004	70 974
	Momsavräkning	100 526	74 877
	Klientmedel hos SBC	3 548 644	3 551 880
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		4 779 607	3 697 731
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	67 369	63 641
	Tomträttsavgäld	301 000	265 132
	Bredband	15 778	12 622
	Fastighetsskötsel	19 550	19 166
		403 697	360 561
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 185 893	1 060 230
	Reservering enligt stadgar	182 600	182 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 202	-56 937
	Vid årets slut	1 299 291	1 185 893

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	11 781 855	11 881 855	2025-06-30
Handelsbanken	0,770 %	12 601 673	12 733 629	2026-06-30
Handelsbanken	1,390 %	11 640 935	11 640 935	2023-06-30
Handelsbanken	0,310 %	12 686 265	12 750 015	2022-06-30
Swedbank	1,180 %	11 484 029	11 484 029	2024-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		60 194 757	60 490 463	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 918 221	-25 583 644	
		47 276 536	34 906 819	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 397 477 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	95 741	34 651
Värme	69 694	58 707
Vatten	33 621	0
Sophämtning	12 378	0
Extern revisor	32 000	30 000
Arvoden	47 600	47 801
Sociala avgifter	14 956	15 019
Ränta	23 715	23 715
Avgifter och hyror	501 120	490 682
	830 825	700 575

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Marie Sidenvall
Ordförande

Ulf Janzén
Ledamot

Lars Mattias Strömberg
Ledamot

Tobias Vidderfjell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1
org.nr 769619-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 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 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 revisionssed 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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 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 trygghetssätt.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2022

Matz Ekman
Auktoriserad revisor