

Årsredovisning 2021

BRF VILLA LUSTIGKULLA

769606-6658



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VILLA LUSTIGKULLA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-02-05.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

STADGAR

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-24.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Charlottendahl 5 & 12 i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-12. Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adresserna Gröndalsvägen 17 och 19 samt Lustigkullavägen 1 respektive 3.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Charlottendahl 5 & 12 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Nytt tomträttsavtal började gälla fr.o.m. 2020-07-01, då med en särskild nedsättning under de första fyra åren.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 994 kvm, varav 2 464 kvm utgör lägenhetsyta och 517 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

8st	1 rum och kök
12st	2 rum och kök
10st	3 rum och kök
5st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt (2021).

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-06 och påföljande självkonstituering är styrelsens sammansättning följande:

Eva Susso Tennberg omval, 1 år	Ordförande
Jonas Sahlsten, nyval 2 år	Ledamot
Sara Othman, nyval 1 år	Ledamot
Johan Amborn, omval 1 år/ 2 år	Ledamot
Jonas Fredriksson, omval 1 år/ 2 år	Ledamot
Emilia Winberg, omval 1 år	Suppleant
Petter Lundqvist, nyval 1 år	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

På ordinarie föreningsstämma 2021-05-06 valdes även valberedning och revisor.

VALBEREDNING

Pernilla Ståhl, Karin Melin och Stephane Kunegel (sammankallande).

REVISORER

Stämman 2021-05-06 valde Mats Blomgren, PWC, till revisor och PWC till revisorssuppleant.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Den tekniska beskrivningen som antogs 2009 har tidigare legat till grund för de underhållsåtgärder som utförts och planerats. Under hösten 2018 upprättades en ny långsiktig underhållsplan av föreningens tekniska förvaltare, vilken årligen uppdateras av dem. Under 2020 har styrelsen följt den underhållsplanen samt kompletterat den med åtgärder som saknades.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2013	Nytt fjärrvärmesystem
2014	Byte av lysrör till energilampor i alla trapphus
2014	Ombyggnad av stuprörssystem
2014	Stambyte i källare på Gröndalsvägen 1 och 3
2015	Ventilationsbesiktning
2016	Fönsterrenovering
2016	Renovering av butikslokal
2016	Målning av tak
2016	Målning av källargolv
2016	Utvändig målning av fönster och balkongdörrar

2017	Ny hiss på Gröndalsvägen 17
2018/2019	Renovering av centralventilation
2019	Punktlagning av fasad
2020	Stamspolning
2020	Lagning av tak ovanför butikslokal
2021	Reparation av golvplatta samt byte av stammar i källaren Gröndalsvägen 17
2021	Renovering av tvättstugan
2021	Punktlagningar i fasaden
2021	Sopkasunerna vändes mot gatan, blomlådor byggdes mot baksidan mot gården där klättrväxter planterades.

PLANERADE UNDERHÅLL

2022

Bygga upp ett fundament och renovera staketet på gården mot trappan

2022

Vid behov, byta ut 4 tvättmaskiner

2023

Vid behov, renovera/ byta ut en hydraulhiss

2023

Byta ut 1 st frånluftsfläkt

AVTAL MED LEVERANTÖRER (URVAL)

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Juridisk rådgivning mm	Fastighetsägarna

FÖRSÄKRING

Fastigheten var under 2021 försäkrad hos Protector.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Amortering har skett med 6,324297 milj kr.
- En planerad renovering av golvplatta och byte av stammar i källaren Gröndalsvägen 17 utfördes enl. underhållsplan. I samband med det renoverades även tvättstugan.
- Gården snyggades till genom att sopkasunerna vändes mot gatan och i samband med det anlades blomlådor där klättrväxter planterades.
- En hyreslägenhet konverterades till bostadsrätt och såldes under våren.
- Avtal för kollektivt bredband för medlemmar och hyresgäst har tecknats med OWNIT.

ÖVRIGA UPPGIFTER

- Två gårdsdagar har genomförts under året och gården har fått nya planteringar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 603	2 590	2 605	2 755
Resultat efter fin. poster	-878	-65	-397	160
Soliditet, %	97	84	82	76
Yttre fond	991	794	922	774
Taxeringsvärde	65 727	65 727	65 727	49 378
Bostadsyta, kvm	2 464	2 464	2 508	2 464
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	661	669	667	746
Lån per kvm bostadsyta, kr	685	3 252	3 960	5 243
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,49	1,63	1,64
Belåningsgrad, %	3,17	14,89	18,25	23,47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	46 814	-	1 555	48 368
Upplåtelseavgifter	7 031	-	5 245	12 276
Fond, yttre underhåll	794	-	197	991
Balanserat resultat	-7 767	-65	-197	-8 029
Årets resultat	-65	65	-878	-878
Eget kapital	46 806	0	5 922	52 728

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 029
Årets resultat	-878
Totalt	-8 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	197
Att från yttre fond i anspråk ta	-254
Balanseras i ny räkning	-8 851
	-8 907

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 603	2 590
Rörelseintäkter		154	26
Summa rörelseintäkter		2 758	2 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 661	-1 689
Övriga externa kostnader	8	-166	-103
Personalkostnader	9	-125	-133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626	-626
Summa rörelsekostnader		-3 578	-2 550
RÖRELSERESULTAT		-820	66
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-62	-133
Summa finansiella poster		-58	-131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-878	-65
ÅRETS RESULTAT		-878	-65

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	53 201	53 812
Maskiner och inventarier	12	238	253
Summa materiella anläggningstillgångar		53 439	54 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 439	54 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92	29
Övriga fordringar	13	1 128	1 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	166	161
Summa kortfristiga fordringar		1 386	1 338
Kassa och bank			
Kassa och bank		563	38
Summa kassa och bank		563	38
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 948	1 376
SUMMA TILLGÅNGAR		55 387	55 441

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 644	53 844
Fond för yttre underhåll		991	794
Summa bundet eget kapital		61 635	54 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 029	-7 767
Årets resultat		-878	-65
Summa fritt eget kapital		-8 907	-7 832
SUMMA EGET KAPITAL		52 728	46 806
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 688	8 012
Leverantörsskulder		455	98
Skatteskulder		5	13
Övriga kortfristiga skulder		45	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	467	467
Summa kortfristiga skulder		2 659	8 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 387	55 441

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Villa Lustigkulla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	0	2
Erhållna statliga bidrag, moms	0	24
Ersättn.fr.försäkr.bolag	105	0
Försäkringsersättning	18	1
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	0	-49
Hysesintäkter bostäder	158	230
Hysesintäkter förråd	13	16
Hysesintäkter förråd, moms	11	11
Hysesintäkter lokaler, moms	871	868
Årsavgifter bostäder	1 550	1 512
Övriga intäkter	16	0
Övriga rörelseintäkter	16	0
Summa	2 758	2 616

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	40	40
Fastighetsskötsel	62	66
Snöskottning	6	6
Städning	73	67
Trädgårdsarbete	17	8
Övrigt	2	3
Summa	201	191

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Fasader	80	0
Försäkringsskador	126	21
Reparationer	390	354
Tvättstuga	297	0
Summa	893	375

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Byte av rör i bottenplattan Gröndalsvägen 17-19	254	0
Summa	254	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	79	83
Sophämtning	44	44
Uppvärmning	458	409
Vatten	62	60
Summa	644	596

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	16	16
Fastighetsförsäkringar	112	56
Fastighetsskatt	104	103
Kabel-TV	10	10
Tomträttsavgälder	394	303
Övrigt	34	39
Summa	670	527

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	43	43
Avg juridiska åtgärder	3	0
Bankkostnader	3	1
Datakommunikation	1	2
Extradebitering förvaltn.	16	3
Förbrukningsinventarier	0	13
Förbrukningsmaterial	1	0
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	8	0
Konsultkostnader	38	0
Kontorsmtrl trycksaker	1	0
Postbefordran	1	3
Revisionsarvoden	31	29
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämma/städdag	5	0
Övr förvaltningskostnader	2	4
Övriga externa kostnader	8	1
Summa	166	103

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	0	5
Sociala avgifter	29	32
Styrelsearvoden	94	96
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	125	133

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62	133
Summa	62	133

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 400	60 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 400	60 400
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 589	-5 978
Årets avskrivning	-611	-611
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 200	-6 589
Utgående restvärde enligt plan	53 201	53 812

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 257	35 257
Taxeringsvärde mark	30 470	30 470
Summa	65 727	65 727

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	362	362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	362	362
Ingående ackumulerad avskrivning	-110	-95
Avskrivningar	-14	-14
Utgående ackumulerad avskrivning	-124	-110
Utgående restvärde enligt plan	238	253

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 116	1 134
Skattekonto	12	14
Summa	1 128	1 148

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	4	4
Fastighetsskötsel	5	5
Försäkringspremier	20	10
Förvaltning	19	19
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	104	93
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27
Summa	166	161

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2021-04-06	1,66 %		4 894
SBAB	2022-11-21	0,99 %	1 688	1 726
SBAB	2021-06-14	1,13 %		1 392
Summa			1 688	8 012
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 688</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	30	30
Beräknat revisionsarvode	31	30
El	10	10
Förutbetalda avgifter/hyror	218	220
Löner	95	96
Uppvärmning	66	55
Utgiftsräntor	1	10
Vatten	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	5
Summa	467	467

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 000	26 000
Summa	26 000	26 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Eva Susso Tennberg
Ordförande

Jonas Fredriksson
Ledamot

Johan Amborn
Ledamot

Jonas Sahlsten
Ledamot

Sara Othman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

PwC
Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2022 10:32

SENT BY OWNER:

Linn Zachrisson · 29.04.2022 10:05

DOCUMENT ID:

Hk7Iv3MFB9

ENVELOPE ID:

ByGIDnzFH5-Hk7Iv3MFB9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Villa Lustigkulla.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN AMBORN amborn60@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 10:13 29.04.2022 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/02/1976) IP: 128.127.105.138
2. Per Jonas Fredriksson jonas62dyk@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 10:16 29.04.2022 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/10/1962) IP: 84.218.6.239
3. Eva Birgit Susso eva.susso@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 10:17 29.04.2022 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/08/1956) IP: 84.218.6.235
4. SARA OTHMAN sjmothman@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 10:25 29.04.2022 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/08/1984) IP: 62.63.229.82
5. JONAS SAHLSTEN sahlsten75@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 10:50 29.04.2022 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/07/1975) IP: 94.191.136.187
6. MATS LENNART BLOMGREN mats.blomgren@pwc.com	Signed Authenticated	30.04.2022 10:32 30.04.2022 06:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/05/1959) IP: 84.17.219.58

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Villa Lustigkulla, org.nr 769606-6658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Villa Lustigkulla 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 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 Villa Lustigkulla 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 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 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 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-30 08:07:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Datum

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post