

Årsredovisning 2021

BRF WAHLBERGET

769613-8820



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF WAHLBERGET

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-02-17 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-04-21.
Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Bladbaggen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2006-02-17. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Wahlbergsgatan 14-18 som byggdes 1937 och har värdeår 1957.

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Bladbaggen 4, föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 844 kvm. I föreningen finns 12 parkeringsplatser vilka även hyrs ut externt. I dagsläget är alla parkeringsplatser uthyrda.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Bladbaggen 4 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är på 52 000 kr/år och ett nytt avtal har tecknats per 2017-01-01 med oförändrade villkor.

Lägenhetsfördelning

14 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Fanny Siltberg	Ordförande
Olivia Öreby	Underhålls- och parkeringsansvarig
Jessica Melander	Sekreterare
Fredrik Eriksson	Suppleant
David Isaksson	Suppleant

Valberedning

Adina Israelsson och Helena Stjärnström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niklas Malmgren Revisor Deloitte AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Utförda historiska underhåll

2006	Stambyte
2011	Energideklaration
2013	Balkong
2016	Byggt staket med brandport/ingång mot grannfastighet
2016	Installation portlås portar mot gatan
2018	Inköp av kärlskåp
2018	Byte av alla radiatortermostater
2019	Byte armaturer och belysning fasad
2019	Installation takräcken, rensning av stuprör
2020	Energideklaration
2020	Brandskydd

Planerade underhåll

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Under 2021 har föreningen inte haft några större underhållskostnader utan den kostnad som uppstått är vid ombyggnationen från lokal till lägenhet.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elleverans	Energikundservice Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnationen av föreningslokalen till bostadsrätt i port 18 slutfördes under 2021. Överlåtelse till ny medlem som flyttat in skedde under kvartal 3.

Under året gjordes en inventering av ventilationen i fastigheten och ventilationskanaler rensades för att förbereda för OVK-inspektion. OVK har beställts under 2021 och kommer att genomföras under kvartal 1 2022.

Medlemsavgiften har höjts med 0,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år *och tillstånd*).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	585 567	567 189	604 233	616 399
Resultat efter fin. poster	-137 386	-68 328	-119 651	-100 415
Soliditet, %	76	76	76	76
Yttre fond	454 716	397 356	339 996	297 354
Taxeringsvärde	19 120 000	19 120 000	19 120 000	14 214 000
Bostadsyta, kvm	844	812	812	812
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	581	584	573	573
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 803	4 992	4 992	4 992
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	1,06	1,54	1,24
Belåningsgrad, %	23,88	23,75	23,60	23,50

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	14 007 000	-	280 500	14 287 500
Upplåtelseavgifter	17 500	-	119 500	137 000
Fond, yttre underhåll	397 356	-	57 360	454 716
Balanserat resultat	-1 041 576	-68 328	-57 360	-1 167 264
Årets resultat	-68 328	68 328	-137 386	-137 386
Eget kapital	13 311 952	0	262 614	13 574 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 167 264
Årets resultat	-137 386
Totalt	<hr/> <u>-1 304 650</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57 360
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 909
Balanseras i ny räkning	-1 316 101
	<hr/> <hr/> <u>-1 304 650</u>

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

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		585 567	567 228
Rörelseintäkter		782	-39
Summa rörelseintäkter		586 349	567 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-464 387	-406 140
Övriga externa kostnader	7	-119 769	-85 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 208	-101 203
Summa rörelsekostnader		-685 365	-592 743
RÖRELSERESULTAT		-99 015	-25 554
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 371	-42 774
Summa finansiella poster		-38 371	-42 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-137 386	-68 328
ÅRETS RESULTAT		-137 386	-68 328

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	16 977 251	17 068 703
Maskiner och inventarier	10	4 562	14 318
Pågående projekt		0	42 846
Summa materiella anläggningstillgångar		16 981 813	17 125 867
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 981 813	17 125 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 480	3 305
Övriga fordringar	11	11 745	9 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 889	28 883
Summa kortfristiga fordringar		57 114	41 553
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		731 501	351 613
Summa kassa och bank		731 501	351 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		788 615	393 166
SUMMA TILLGÅNGAR		17 770 428	17 519 033

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 424 500	14 024 500
Fond för yttre underhåll		454 716	397 356
Summa bundet eget kapital		14 879 216	14 421 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 167 264	-1 041 576
Årets resultat		-137 386	-68 328
Summa fritt eget kapital		-1 304 650	-1 109 904
SUMMA EGET KAPITAL		13 574 565	13 311 952
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 702 000	4 053 500
Summa långfristiga skulder		2 702 000	4 053 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 351 500	0
Leverantörsskulder		35 120	59 145
Skatteskulder		4 286	2 785
Övriga kortfristiga skulder		2 310	2 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	100 647	89 610
Summa kortfristiga skulder		1 493 863	153 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 770 428	17 519 033

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	351 613	333 354
Resultat efter finansiella poster	-137 386	-68 328
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	101 208	101 203
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-36 178	32 875
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 561	-3 250
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 219	31 481
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-62 958	61 106
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	42 846	-42 846
Kassaflöde från investeringar	42 846	-42 846
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	400 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	400 000	0
Årets kassaflöde	379 888	18 260
Likvida medel vid årets slut	731 501	351 614

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Wahlberget 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	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Garage och parkeringsplatser	57 190	54 600
Årsavgifter, bostäder	490 493	474 492
Årsavgifter, bredband	33 660	33 660
Övriga intäkter	5 006	4 437
Summa	586 349	567 189

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	2 851	0
Städning	24 187	21 038
Trädgårdsarbete	4 425	873
Summa	31 463	21 911

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Löpande rep och underhåll av bostäder	4 970	9 556
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 745	39 319
Löpande rep och underhåll installationer	1 424	0
Planerat underhåll	45 909	0
Summa	56 048	48 875

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	27 697	19 279
Sophämtning	8 432	8 714
Uppvärmning	166 962	150 103
Vatten	29 950	21 313
Summa	233 041	199 409

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	27 225	32 202
Fastighetsförsäkringar	23 148	20 270
Fastighetsskatt	31 462	29 493
Självrisker	10 000	0
Tomträttsavgälder	52 000	52 000
Övrigt	0	1 980
Summa	143 835	135 945

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	34 565	34 702
Förbrukningsmaterial	3 354	1 309
IT-tjänster	3 576	3 565
Konsultkostnader	42 846	13 797
Revisionsarvoden	20 625	19 875
Övriga förvaltningskostnader	14 803	12 152
Summa	119 769	85 400

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	38 371	42 774
Summa	38 371	42 774

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 290 566	18 290 566
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 290 566</u>	<u>18 290 566</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 221 863	-1 130 410
Årets avskrivning	-91 452	-91 453
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 313 315</u>	<u>-1 221 863</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>16 977 251</u></u>	<u><u>17 068 703</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 602 000	8 602 000
Taxeringsvärde mark	10 518 000	10 518 000
Summa	19 120 000	19 120 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	97 500	97 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>97 500</u>	<u>97 500</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-83 182	-73 432
Avskrivningar	-9 756	-9 750
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-92 938</u>	<u>-83 182</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>4 562</u></u>	<u><u>14 318</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9 365	9 365
Övriga fordringar	2 380	0
Summa	11 745	9 365

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	7 134	7 438
Förvaltning	8 623	8 445
Kabel-TV	2 475	0
Tomträtt	13 000	13 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	657	0
Summa	31 889	28 883

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,00 %	2 702 000	2 702 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	0,83 %	1 351 500	1 351 500
Summa			4 053 500	4 053 500
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 351 500</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 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	3 411	3 486
Förutbetalda avgifter/hyror	49 503	48 018
Uppvärmning	25 734	20 365
Utgiftsräntor	3 384	3 187
Vatten	4 507	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 108	14 554
Summa	100 647	89 610

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
Summa	9 000 000	9 000 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Fanny Siltberg
Ordförande

Olivia Öreby
Underhålls- och parkeringsansvarig

Jessica Melander
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Niklas Malmgren
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Wahlberget
organisationsnummer 769613-8820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Wahlberget för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 uppger, 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 BRF Wahlberget för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

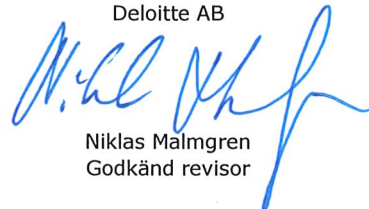
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelser 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.

Östersund 27 april 2022

Deloitte AB



Niklas Malmgren
Godkänd revisor