

Årsredovisning 2021

BRF Vida Gärdet



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	17

Styrelsen för BRF Vida Gärdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning Servisen 8
Förvärv 2006
Kommun Stockholms kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1941 och består av ett flerbostadshus med två sammanhängande huskroppar om 7 respektive 6 våningar. Byggnaderna ROT-renoverades 1993. Renoveringen var mycket omfattande och nytt värdeår fastställdes till 1993.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 601 kvadratmeter, varav 5 875 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 726 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 103 lägenheter för bostadsrätt och 3 för hyresrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
34 st	52 st	17 st	2 st	1 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Restaurang	320 kvm	2023-12-31
Butik	272 kvm	2023-03-31
Läkarmottagning	91 kvm	2022-09-30
Café	43 kvm	2024-12-31

Föreningen har 3 parkeringsplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2044. Huset är i gott skick. En genomgång av byggnadernas tekniska status görs årligen för att för att verifiera och uppdatera underhållsplanen i syfte att förbättra kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön.

Förvaltning

Föreningen har sedan februari 2016 avtal med Storholmen Förvaltning AB avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel inklusive jour och ekonomisk förvaltning inklusive medlems- och lägenhetsregister.

Övriga löpande avtal

Uppvärmning	Stockholm Exergi
El	God El
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Grovsopor	PreZero
Hisservice	St Eriks Hiss
Hissbesiktning	KIWA/Inspecta
Lokalvård	Figo Städ
Snöröjning tak	CC Tak & Plåt
Snöröjning mark	Figo Städ

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredband samt kabel-TV access (inklusive analogt grundutbud) via Tele2 som ingår i årsavgiften.

Utförda större underhållsarbeten

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Inga större underhållsarbeten	2021
Nytt passagesystem, taksäkerhetsanordningar, kartering & åtgärder ventilationssystem	2020
Modernisering av undercentral, målning av yttertak, målning trapphuset Sandelsgatan	2019
Renovering av fönster, modernisering av samtliga hissar, spolning samtliga stammar	2018
Dränering och isolering av fasaden längs med Olaus Petrigatan och mot trädgården	2017
Dränering och isolering av fasaden längs med Olaus Petrigatan	2016
Nya maskiner i tvättstugan, dränering och isolering av del av fasad	2015
Spolning av samtliga stammar	2014
Uppvärmnings- och ventilationsförbättringar, renovering av entré EDG	2013
Installation bredband, byggnation stenramp i entré EDG, renovering bastu	2011
Byggnation balkonger, trädgårdsrenovering	2010
Trapphusrenovering vån 1-4, huskroppen längs med Erik Dahlbergsgatan	2006
Stambyte	1993

Medlemsinformation

Överlåtelse

15 av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Vid prövning av ansökan om medlemskap i föreningen vill styrelsen, i enlighet med föreningens stadgar 3§, försäkra sig om att den som blir medlem kommer att bosätta sig i huset. Vid deläggande i kombination med att någon av delägarna inte ska bo i huset tillämpar styrelsen principen att den av delägarna som ska bo i huset ska äga minst 50 % av lägenhetens andel.

Antal medlemmar

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen	103 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	142 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	151 st

Andrahandsuthyrningar

Under året har styrelsen beviljat 4 stycken andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.

Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke för andrahandsupplåtelse ges till exempel för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.

Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mathias Jonsson	Ledamot, ordförande
Sven Dahmberg	Ledamot
Fredrik Looström	Ledamot
Erica Burman	Ledamot
Sebastian Plengier Ehrnfeldt	Ledamot avsade sig uppdraget som ledamot i september 2021
Helena Looström	Suppleant
Eva Magnusson	Suppleant avsade sig uppdraget som suppleant i oktober 2021

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av ledamöterna två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

BDO Mälardalen AB, Stockholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2021.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Resultat exklusive avskrivningar var 1 633 tkr, jämfört med 836 tkr föregående år. Resultat inklusive avskrivningar var 343 tkr, jämfört med -501 tkr föregående år

Resultatet för helåret 2021 är väsentligt bättre än föregående år. Det beror främst på att färre stora underhållsåtgärder har vidtagits i enlighet med underhållsplanen, men även på att styrelsen i större utsträckning avhjälpt fel och brister utan extern hjälp. De löpande driftkostnaderna i övrigt är dock högre på grund av det kalla vädret under vintermånaderna i kombination med höga elpriser som har medfört högre kostnader för uppvärmning och el. I övrigt är de löpande drift- och underhållskostnaderna i stort oförändrade. Styrelsens arbete med att motverka prisökningar från leverantörer och sänka de löpande kostnaderna fortsätter. För att kostnaderna ska utvecklas åt rätt håll krävs även att medlemmarna vårdar huset och vid behov bidrar med egna arbetsinsatser.

Under året har en av lokalhyresgästerna beviljats tillfällig hyresreduktion med sammanlagt 85 tkr på grund av intäktsbortfall under Corona-pandemin. Av detta har föreningen erhållit kompensation i form av statligt bidrag med 43 tkr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för föreningens bostadsrätter var under året oförändrat 657 kr per kvadratmeter.

Lån

Föreningen har 5 stycken lån hos Stadshypotek/Handelsbanken om sammanlagt 67,5 Mkr med en genomsnittlig ränta på 1,08 % fördelade enligt not 10.

Skatter och avgifter

Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betecknas som äkta bostadsrättsförening (äkta privatbostadsföretag) vilket medför att statlig inkomstskatt 20,6 % betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader.

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	4 152 900	4 827 639
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 828 534	5 768 742
Finansiella intäkter	147	192
Minskning av kortfristiga fordringar	0	1 173
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 077
	5 828 681	5 818 184
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 464 276	4 163 937
Finansiella kostnader	731 486	768 986
Återbetald deposition	50 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	93 955	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	18 500	1 560 000
Minskning av kortfristiga skulder	52 262	0
	4 414 479	6 492 923
Likvida medel vid årets slut	5 567 102	4 152 900
Årets förändring av likvida medel	1 414 202	-674 739

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter	5 689	5 683	5 733	5 682
Resultat efter finansiella poster	343	-501	-713	-4 206
Soliditet (%)	66,47	66,37	65,98	66,70
Kassalikviditet (%)*	630,46	440,27	536,94	365,56
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	657	657	657	657
Hyror/kvm hyresrättsytor (kr)	2 085	2 090	1 943	1 890
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 832	11 836	12 104	12 118
Lån/kvm totalyta (kr)	10 217	10 220	10 452	10 458
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	42	25	31	36
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	134	113	126	141
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	19	19	20
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	111	116	112	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,08	1,14	1,06	0,87

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 700 kvm bostadsrättsyta och 901 kvm hyresrättsyta vilket blir 6 601 kvm totalyta.

* Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder (endast avtalade amorteringar medräknas som skuld i denna beräkning).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 788 525	25 526 215	549 938	-18 838 575	-501 275	135 524 828
Avsättning yttre underhållsfond			264 800	-264 800		0
Disposition av föregående års resultat:				-501 275	501 275	0
Årets resultat					343 120	343 120
Belopp vid årets utgång	128 788 525	25 526 215	814 738	-19 604 650	343 120	135 867 948

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-19 604 650
Årets resultat	343 120
	-19 261 530

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	264 800
I ny räkning överföres	-19 526 330
	-19 261 530

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 688 887	5 682 556
Övriga rörelseintäkter	3	139 647	86 186
Summa rörelseintäkter		5 828 534	5 768 742
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 825 707	-3 474 850
Övriga externa kostnader	5	-517 257	-539 270
Personalkostnader	6	-121 312	-149 817
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar		-1 289 799	-1 337 286
Summa rörelsekostnader		-4 754 075	-5 501 223
Rörelseresultat		1 074 459	267 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 486	-768 986
Summa finansiella poster		-731 339	-768 794
Resultat efter finansiella poster		343 120	-501 275
Resultat före skatt		343 120	-501 275
Årets resultat		343 120	-501 275

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	198 649 696	199 939 495
Summa materiella anläggningstillgångar		198 649 696	199 939 495
Summa anläggningstillgångar		198 649 696	199 939 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	23 621	24 614
Övriga fordringar	9	123 726	35 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 774	41 141
Summa kortfristiga fordringar		195 121	101 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 567 102	4 152 900
Summa kassa och bank		5 567 102	4 152 900
Summa omsättningstillgångar		5 762 223	4 254 066
SUMMA TILLGÅNGAR		204 411 919	204 193 561

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 314 740	154 314 740
Fond för yttre underhåll		814 738	549 938
Summa bundet eget kapital		155 129 478	154 864 678
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 604 650	-18 838 575
Årets resultat		343 120	-501 275
Summa fritt eget kapital		-19 261 530	-19 339 850
Summa eget kapital		135 867 948	135 524 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	35 000 000	38 970 000
Övriga skulder		220 000	270 000
Summa långfristiga skulder		35 220 000	39 240 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	32 440 000	28 492 500
Leverantörsskulder	12	172 276	175 776
Skatteskulder	13	11 425	37 966
Övriga skulder		87 862	74 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		612 408	648 353
Summa kortfristiga skulder		33 323 971	29 428 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 411 919	204 193 561

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år (1 %)
Ventilations- och värmeanläggning	10 år (10 %)
Nyanläggning p-platser	10 år (10 %)
Förbättring byggnad	10 år (10 %)
Trädgård	10 år (10 %)
Ramp/entré/säkerhet	10 år (10 %)
Tvättstuga	10 år (10 %)

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala låneskulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 744 960	3 744 960
Hyror bostäder	269 710	265 305
Hyror lokaler	1 608 529	1 617 571
Hyror p-plats	65 688	54 720
	5 688 887	5 682 556

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 405	38 528
Erhållna statliga bidrag	42 864	21 765
Övriga rörelseintäkter	61 378	25 893
	139 647	86 186

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Städning	104 598	105 668
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), hiss- och övriga besiktningar	9 421	39 728
Hisservice	7 840	0
Entrémattor	10 238	11 273
Övriga fastighetskostnader	9 423	57 454
Fastighetsförsäkring	52 270	50 325
Kabel-TV	38 886	48 191
Bredband	121 123	127 546
Fastighetsskötsel	124 350	105 269
Fastighetsskatt/-avgift	342 654	339 474
Snöröjning	27 293	6 125
Reparationer och underhåll	502 882	1 377 554
Markytor, trädgård	41 000	66 901
El	277 220	165 835
Värme	883 082	744 020
Vatten och avlopp	151 577	124 470
Sophämtning	121 851	105 018
	2 825 708	3 474 851

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hyressättningsavgift (Hyresgästföreningen)	0	417
Telefon	7 152	6 018
Revisionsarvoden	39 445	37 975
Fastighetsförvaltning	400 721	392 090
Konsultarvoden	17 069	2 328
Advokatarvoden	0	39 549
Bankkostnader	3 913	4 262
Föreningsavgifter	1 470	0
Kreditupplysningar	1 455	903
Övriga externa kostnader	46 032	55 728
	517 257	539 270

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda.

	2021	2020
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	121 312	149 817
	121 312	149 817

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	130 390 146	130 390 146
Mark	85 829 132	85 829 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 219 278	216 219 278
Ingående avskrivningar	-16 279 783	-14 942 497
Årets avskrivningar	-1 289 799	-1 337 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 569 582	-16 279 783
Utgående redovisat värde	198 649 696	199 939 495
Taxeringsvärden byggnader	103 800 000	103 800 000
Taxeringsvärden mark	161 000 000	161 000 000
	264 800 000	264 800 000

Not 8 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgift-/hyresfordringar	2 379	2 379
Övriga kundfordringar	21 242	22 235
	23 621	24 614

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	30 789	35 411
	92 937	0
	123 726	35 411

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,32	2022-12-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,93	2024-12-30	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek	1,03	2026-12-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	0,36	2022-12-30	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	0,36	2022-07-04	1 444 000	1 462 500
			67 444 000	67 462 500
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000	30 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 67,3 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	72 100 000	72 100 000
	72 100 000	72 100 000

Not 12 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	172 276	175 776
	172 276	175 776

Not 13 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	11 425	37 966
	11 425	37 966

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Mathias Jonsson
Ledamot, ordförande

Sven Dahmberg
Ledamot

Erica Burman
Ledamot

Fredrik Looström
Ledamot

Helena Looström
Jag skriver under i egenskap av suppleant istället
för vald ledamot som avsagt sig uppdraget som
ledamot.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vida Gärdet, org.nr 769613-7475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vida Gärdet för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vida Gärdet för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 6 maj 2022

BDO Mälardalen AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor