

Brf Loket

Org.nr: 713200-0550

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Loket, organisationsnummer 713200-0550, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Jakobsberg, Järfälla kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1958-09-01

Ekonomisk plan registrerades år 1963-01-21

Föreningens stadgar registrerades år 2018-11-01

Föreningen förvärvade fastigheten år 1958

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07

På stämman deltog 25 medlemmar.

Extra stämma hölls 2021-09-21

På stämman deltog 25 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om rivning mur samt förändring grönytor

Styrelse

Ordförande	Mikael Drangert	Vald till stämman 2022
Ledamot	Gun Hildeby	Vald till stämman 2022
Ledamot	Morgane Sarfati	Vald till stämman 2023
Ledamot	Aftab Nawaz Mughal	Vald till stämman 2023
Suppleant	Kaija Piirainen	Vald till stämman 2022

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Revisor

Extern BDO Mälardalen AB
Matz Ekman

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Österman
sammankallande, och Matilda Aldsjö



Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av flerbostadshus om 4-5 våningar med 151 lägenheter och 0 lokaler.

Fastighetsbeteckning: Jakobsberg 2:1182

Föreningens adresser:

Vasavägen 69-89

Garage

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
31	31	162 000

P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
83	83	227 640

Förvaltning

Avtal

Fastighetsskötsel
Snöröjning
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Trappstädning
Parkeringskontroll

Leverantör

EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Delagott Real Estate AB
Delagott Real Estate AB
J Entreprenör i Järfälla AB
Aimo park

2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-11-09

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Takbyte	2023-24	Beräknad kostnad ca 6 miljoner
Energibesparande åtgärder utreds	2023-24	Solceller/värmeåterv. vid takbyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Delagott är ny ekonomisk och teknisk förvaltare från 2021-01-01.
- Genomgång av fastighetens brandskydd. Brandskyddsåtgärder genomförs 2021-22.
- Rivning övre parkeringsmur 83-89 enligt stämmobeslut.
- Omgrusning av grillplats och gångar på innergården
- Nytt miljörum för matavfall började byggas under 2021. Krav från kommunen om matavfallsinsamling från 2022-01-01.
- Utstakning av tomtgräns mot grannföreningen Brf Wasa utförd av Lantmäteriet oktober 2021.
- Nya LED-lampor monterade i portaler och vid cykelgarage.

Medlemsinformation

183 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 20 bostadsrätter har överlåtits.

36 medlemmar har utträtt ur föreningen.

26 medlemmar har upptagits.

151 bostadsrätter

173 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	6 483	6 383	6 379	7 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	-282	-376	-1 011	948
Soliditet ¹ , %	69	66	65	64
Reservering yttre fond	-300	-300	-256	-256
Kassalikviditet, %	172	304	198	221

Föreningen, kr

Saldo yttre reparationsfond	9 011 306	9 374 831	10 437 252	10 800 778
Lån/kvm bostadsrättsyta	538	691	749	825
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	644	631	631	631

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Saldo yttre reparationsfond är bokfört värde i fonden

Lån kr/kvm bostadsyta är föreningens fastighetslån dividerat med föreningens totala bostadsyta

Kassalikviditet (%) är omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder exklusive kortfristiga låneskulder uttryckt i procent.

Årsavgifter kr/kvm bostadsyta är föreningens totala årsavgifter dividerat med föreningens totala bostadsyta.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 345 500 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Årsavgiften höjs med 2% från 2022-01-01

2

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	798 500	9 374 831	3 621 488	-375 863	13 418 956
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		300 000	-300 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-663 525	663 525		0
Balanseras i ny räkning			-375 863	375 863	0
Årets resultat				-281 766	-281 766
Belopp vid årets utgång	798 500	9 011 306	3 609 150	-281 766	13 137 190

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 909 150
Årets resultat före förändring av yttre fond	-281 766
Årets avsättning till yttre fond	-300 000
Totalt	3 327 384

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

lanspråktagande ur yttre fond	663 526
Balanseras i ny räkning	3 990 910

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 482 575	6 382 620
Övriga rörelseintäkter	3	218 306	91 594
Summa Rörelseintäkter		6 700 881	6 474 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-4 434 055	-4 612 882
Administration och förvaltning	5	-583 913	-330 375
Personalkostnader	6	-268 236	-260 755
Avskrivningar		-1 651 558	-1 587 402
Summa Rörelsekostnader		-6 937 762	-6 791 414
RÖRELSERESULTAT		-236 881	-317 200
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 885	-58 663
Summa Finansiella poster		-44 885	-58 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-281 766	-375 863
RESULTAT FÖRE SKATT		-281 766	-375 863
ÅRETS RESULTAT		-281 766	-375 863

Uppställningsformen för resultaträkningen för jämförelseåret har ändrats till den uppställningsform som används av föreningens nya förvaltare för att öka jämförbarhet mellan åren.

2

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 001 052	17 612 136
Inventarier, verktyg och installationer	8	313 671	354 145
Pågående nyanläggningar	9	679 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 993 723	17 966 281
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 993 723	17 966 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 244	0
Skattefordran		0	10 937
Övriga fordringar		38 293	29 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 901	168 469
Summa kortfristiga fordringar		274 438	209 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 820 953	2 077 034
Summa kassa och bank		1 820 953	2 077 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 095 391	2 286 389
SUMMA TILLGÅNGAR		19 089 114	20 252 670

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		798 500	798 500
Fond för yttre underhåll		9 011 306	9 374 831
Summa bundet eget kapital		9 809 806	10 173 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 609 150	3 621 488
Årets resultat		-281 766	-375 863
Summa fritt eget kapital		3 327 384	3 245 625
SUMMA EGET KAPITAL		13 137 190	13 418 956
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 904 000	3 669 000
Summa långfristiga skulder		2 904 000	3 669 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 832 000	2 412 500
Leverantörsskulder		368 652	177 002
Skatteskulder		12 486	0
Övriga skulder		11 000	29 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		823 786	545 319
Summa kortfristiga skulder		3 047 924	3 164 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 089 114	20 252 670

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-236 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 651 558
Summa		1 414 677
Erlagd ränta		-44 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 369 792
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-65 083
Ökning av rörelseskulder		463 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 768 418
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp		-679 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-679 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-1 345 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 345 500
Årets kassaflöde		-256 082
Likvida medel vid årets början		2 077 034
Likvida medel vid årets slut		1 820 953

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inventarier till en kostnad upp till 200 000 kr kostnadsförs.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2021 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av. Planenlig avskrivning av reliningen motsvarar uttag från yttre fonden.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Relining	10 år
Portbox, porttelefon	10 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	40 år
Tvättstuga, renovering	15 år
Tvättstuga, maskiner	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen förslag till vinstdisposition. Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring av extra reservering.

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Arsavgifter		
Arsavgifter	5 676 353	5 559 048
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	390 729	392 050
Bredband	403 200	416 700
	793 929	808 750
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	7 079	0
Övriga intäkter	5 214	14 823
	12 293	14 823
Totalt nettoomsättning	6 482 575	6 382 621

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	215 930	90 342
Övriga ersättningar och intäkter	2 376	1 252
	218 306	91 594
Totalt övriga rörelseintäkter	218 306	91 594

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	171 907	113 579
Uppvärmning	1 163 358	974 920
Vatten och avlopp	428 219	361 102
Sophämtning/grovsopor/återvinning	392 516	333 474
	2 156 000	1 783 075
Funktionell anläggningsservice		
Övrig funktionell anläggningsservice	9 173	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	266 943	264 060
Fastighetsstäd	290 288	281 601
Trädgårdsskötsel	205 935	0
Snöröjning/sandning	51 369	14 474
	814 535	560 135
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	421 756	439 682
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	174 992	157 669
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	220 309	215 779
	395 301	373 448
Reparationer		
Reparationer	173 376	1 029 920
Tak	35 350	0
Fönster	32 490	0
Portar och lås	12 223	0
Tvättstuga	0	2 183
Bostäder	1 482	0
El	56 803	1 906
Uppvärmning	30 001	11 875
Ventilation	3 088	0
Vatten och avlopp	34 709	186 419
Markytor	30 132	224 239
	409 655	1 456 542
Underhåll		
Underhåll	227 635	0
Totalt operativ drift och underhåll	4 434 055	4 612 882

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Bostadsrätterna	9 000	8 730
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	181 497	279 534
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	120 575	0
Konsultarvode	149 470	0
	270 045	0
Revision		
Revisionsarvode	38 838	35 625
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	27 052	6 118
Bankkostnader	6 180	0
Övriga administrativa kostnader	15 440	368
Övriga kostnader	35 862	0
	84 533	6 486
Totalt administration och förvaltning	583 913	330 375

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Arvode styrelse och valberedning	214 600	212 600
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	53 436	47 955
Övriga personalkostnader	200	200
	53 636	48 155
Totalt personalkostnader	268 236	260 755

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	35 762 031	35 762 031
Anskaffningsvärde mark	457 500	457 500
Utgående anskaffningsvärden	36 219 531	36 219 531
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 607 395	- 17 060 467
Årets avskrivningar	- 1 611 085	- 1 546 928
Utgående avskrivningar	-20 218 480	-18 607 395
Utgående redovisat värde	16 001 051	17 612 136
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	790 234	790 234
Utgående anskaffningsvärden	790 234	790 234
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 436 089	- 395 615
Årets avskrivningar	- 40 474	- 40 474
Utgående avskrivningar	-476 563	-436 089
Utgående redovisat värde	313 671	354 145

Not 9. Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	679 000	0
Utgående anskaffningsvärden	679 000	0
Utgående redovisat värde	679 000	0

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SEB	2023-05-28	0,790 %	1 969 000	2 101 000
Stadshypotek AB	2022-06-01	0,950 %	1 700 000	1 820 000
Stadshypotek AB	2024-04-30	0,500 %	1 067 000	0
SEB		0,950 %	0	2 160 500
Summa skulder till kreditinstitut			4 736 000	6 081 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 832 000	-2 412 500
			2 904 000	3 669 000

Om 5 år beräknas föreningens totala låneskuld vara 3 146 000 kr.

Not 11. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 575 000	10 575 000
Summa:	10 575 000	10 575 000

Underskrifter

Jakobsberg den 28 / 4 2022



Mikael Drangert



Gun Hildeby



Morgane Sarfati



Aftab Nawaz Mughai

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-05

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Loket,
org.nr 713200-0550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket 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 och kassaflöde 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 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 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. Risken 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.

2

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 Loket för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Sollentuna den 5 maj 2022

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor