

Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Österskärs Station

Org nr 769609-9436

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Österskärs Station, med säte i Österåker, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tuna 10:32 i Österåkers kommun år 2004.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i två våningar med totalt 21 bostadsrätter och 1 lokal. Den totala boytan är 1 778 kvm och lokalytan 292 kvm. Föreningen upplåter 15 garageplatser och 7 p-platser utomhus med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret AB.

Gemensambetsanläggning

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Österskärs Vägförening för drift och skötsel av gemesam väg (Strandvägen). Andelstal 16,80%.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften uppgår 2021 till 1 459 kr per lägenhet fördelat med 21 lägenheter vilket totalt blir 30 639 kr.

Fastighetsskatt för lokaler (garage och förråd) är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler vilket blir 11 700 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 24 670 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 775 000 kr och markvärdet 3 895 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om trappstädning med B o B Boendeservice AB, snöröjning har utförts av Christer Segerström AB och SVEF AB. Servicavtal gällande hissar med Hissen El Mek. verkstad AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 augusti 2004.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 719 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 100 tkr per år enligt underhållsplan. För år 2021 föreslås att 200 tkr avsätts till yttre fond.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021 haft följande sammansättning:

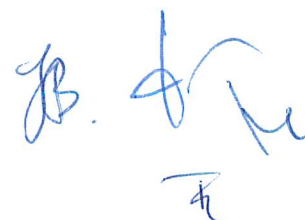
Ledamöter	Harriet Fristedt	Ordförande
	Anders Nygren	
	Johan Böhlin	

Suppleant	Cahtarina Böhlin
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Randér
Retora Revision & Rådgivning AB



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor och förvaltning

Styrelsen har arbetat med ett flertal fastighetsfrågor.

Styrelsen har löpande besiktigat föreningens fastighet.

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna genom epost samt vår hemsida.

Städdagar har genomförts under våren och hösten med god uppslutning.

En underhållsplan ligger vilken uppdateras löpande.

Under verksamhetsåret har följande underhåll och investeringar genomförts.

Större underhåll av hissarna har skett under året.

Installerat 3 st laddare för elbilar.

Installerat automatisk tändning av belysning i trapphus och våra källarförråd.

Föreningens fastighetslån

2 st lån har under året omsatts till en ränta på 0,61%. Snitträntan på föreningens lån är 1,25%.

Löpande amorteringar har uppgått till 200 000 kr under året.

Medlemsinformation

Vid årets början har föreningen 31 medlemmar, av 21 medlemslägenheter 2 lägenheter har överlåtit under året. Föreningen har vid årets slut 31 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 415	1 413	1 402	1 406
Resultat efter finansiella poster	-239	26	-1	-38
Soliditet (%)	64,1	64,1	63,5	63,3
Årets resultat exkl. avskr.	112	376	347	310
Årsavgifter/kvm (kr)	719	719	719	726
Fastighetslån/kvm (kr)	10 188	10 301	10 576	10 689
Räntekostn, fastighetslån/kvm kr	132	166	169	176

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.



Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Räntekostnad för fastighetslån/kvm

Föreningens räntekostnad dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 872 001	758 045	900 000	-1 399 482	27 933	33 158 497
Disposition av föregående års resultat:			200 000	-172 067	-27 933	0
Årets resultat					-239 279	-239 279
Belopp vid årets utgång	32 872 001	758 045	1 100 000	-1 571 549	-239 279	32 919 218

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 571 549
årets förlust	-239 279
	-1 810 828

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	200 000
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-103 000
i ny räkning överföres	-1 907 828
	-1 810 828

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 415 379	1 413 402
Övriga rörelseintäkter		0	58
Summa rörelseintäkter		1 415 379	1 413 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-930 639	-587 625
Övriga externa kostnader	4	-100 341	-120 509
Personalkostnader	5	-38 424	-33 942
Avskrivningar		-351 345	-348 000
Summa rörelsekostnader		-1 420 749	-1 090 076
Rörelseresultat		-5 370	323 384
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 909	-295 452
Summa finansiella poster		-233 909	-295 452
Resultat efter finansiella poster		-239 279	27 932
Årets resultat		-239 279	27 933



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 502 230	50 850 230
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 606	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 524 836	50 850 230
Summa anläggningstillgångar		50 524 836	50 850 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	560 827	661 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 390	12 978
Summa kortfristiga fordringar		583 218	674 926
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		234 385	217 485
Summa kassa och bank		234 385	217 485
Summa omsättningstillgångar		817 603	892 412
SUMMA TILLGÅNGAR		51 342 439	51 742 642

JB
E

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 630 046	33 630 046
Fond för yttre underhåll		1 100 000	900 000
Summa bundet eget kapital		34 730 046	34 530 046
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 571 549	-1 399 482
Årets resultat		-239 279	27 933
Summa fritt eget kapital		-1 810 828	-1 371 549
Summa eget kapital		32 919 218	33 158 497
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 752 500	9 147 500
Summa långfristiga skulder		3 752 500	9 147 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 362 500	9 167 500
Leverantörsskulder		36 022	21 763
Skatteskulder		4 094	4 254
Övriga skulder		12 764	11 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	255 341	231 486
Summa kortfristiga skulder		14 670 721	9 436 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 342 439	51 742 642

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

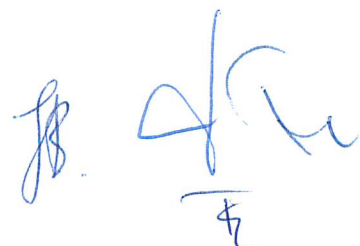
Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 279 152	1 279 152
P-plats och garage	138 627	137 050
Outhyrda garage och p-platser	-2 400	-2 800
	1 415 379	1 413 402

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	51 577	25 538
Trivselåtgärder	676	0
Städkostnader	55 400	31 282
Snöröjning/sandning	75 744	11 312
Hisservice/besiktning	11 666	8 551
Besiktningkostnader	0	7 475
Gemensamhetsanläggningar	48 720	48 720
Reparationer	43 761	48 914
Hissreparationer	63 120	46 610
Planerat underhåll	108 471	28 438
Fastighetsel	310 498	180 626
Vatten och avlopp	90 790	79 417
Avfallshantering	33 444	32 790
Försäkringskostnader	22 246	21 547
Förbrukningsmaterial	14 526	16 405
	930 639	587 625



Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	11 700	11 700
Fastighetsavgift	30 639	30 009
Föreningsgemensamma kostnader	0	4 307
Revisionsarvode	16 250	15 000
Ekonomisk förvaltning	34 904	34 804
Bankkostnader	1 550	1 920
Konsultarvoden	0	16 250
Medlems-/föreningsavgifter	4 560	4 520
Gåvor	0	250
Övriga poster	738	1 749
	100 341	120 509

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	25 000	25 000
Övriga ersättningar/arvoden	9 600	4 800
Sociala avgifter	3 824	4 142
	38 424	33 942

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 699 230	54 699 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 699 230	54 699 230
Ingående avskrivningar	-3 849 000	-3 501 000
Årets avskrivningar	-348 000	-348 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 197 000	-3 849 000
Utgående redovisat värde	50 502 230	50 850 230
Taxeringsvärden byggnader	20 775 000	20 775 000
Taxeringsvärden mark	3 895 000	3 895 000
	24 670 000	24 670 000
Bokfört värde byggnader	30 602 230	30 950 230
Bokfört värde mark	19 900 000	19 900 000
	50 502 230	50 850 230

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 500	157 500
Installation laddboxar inkl.erhållit statligt bidrag	25 951	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 451	157 500
Ingående avskrivningar	-157 500	-157 500
Årets avskrivningar	-3 345	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 845	-157 500
Utgående redovisat värde	22 606	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 316	6 318
NVV bidrag inbetalt jan-2022	7 500	0
Avräkningskonto förvaltare	547 011	655 630
560 827	661 948	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	9 420	9 058
Ekonomisk förvaltning	8 970	0
Serviceavtal - hissar	4 000	3 920
22 390	12 978	

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,94	2022-03-01	5 325 000	5 325 000
Stadshypotek	1,51	2023-09-30	3 822 500	3 892 500
Stasshypotek	0,61	2022-03-02	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	0,61	2022-03-30	4 467 500	4 597 500
			18 115 000	18 315 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 362 500	-200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 14 362 500 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 14 162 500 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	35 725	35 789
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	82 898	25 323
Armatyrbyte	0	38 900
Förbrukningsmaterial	1 722	1 049
Förutbetalda avgifter och hyror	117 996	113 424
	255 341	231 485

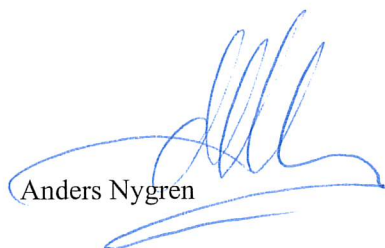
Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 128 000	21 128 000
	21 128 000	21 128 000

Österskär 2022 - 03 - 02



Harriet Fristedt
Ordförande

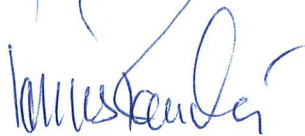


Anders Nygren



Johan Böhlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 16



Tomas Randér
Auktoriserad revisor
Retora Revision & Rådgivning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Österskärs Station

Org.nr 769609-9436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Österskärs Station för räkenskapsåret 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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 misstag, 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Österskärs Station för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 16 mars 2022



Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR