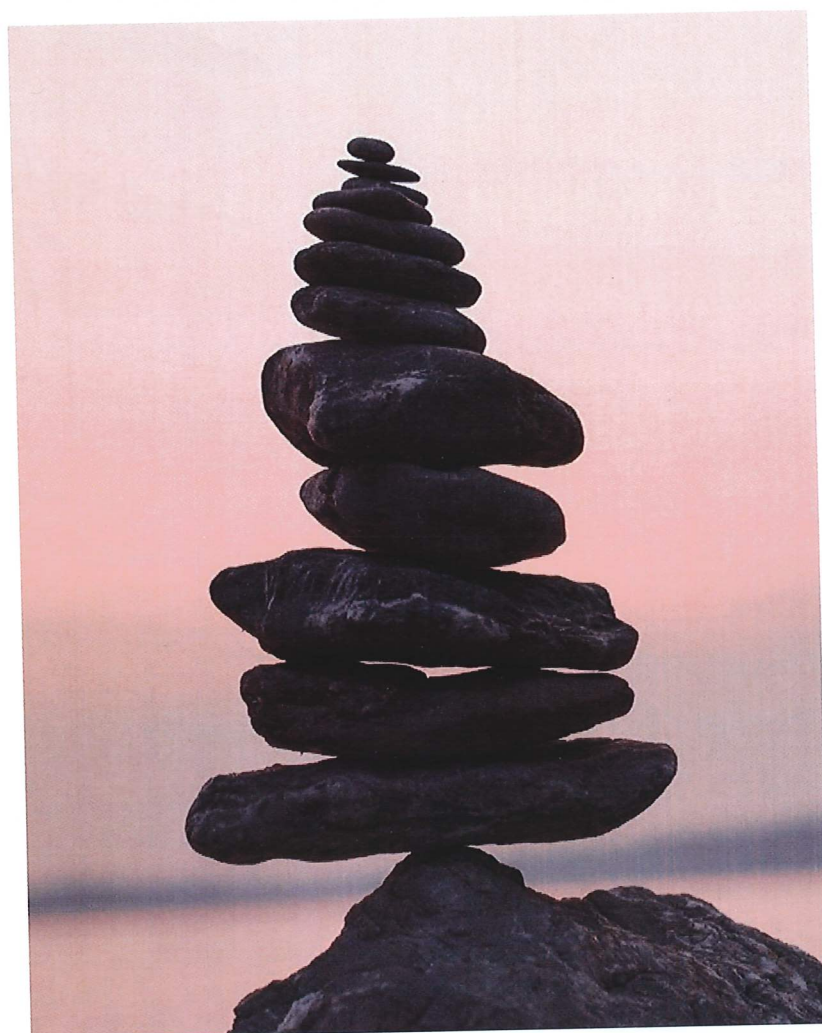


Årsredovisning 2021

BRF VIBYGÅRDEN 2

716421-5787



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VIBYGÅRDEN 2

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.

SE
li
X

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

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 1991-01-01.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Visenten 1, Viveln 1 och Vitlingen 1. Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 8 473 kvm.

I föreningens fastigheter finns 80 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats med motorvärmare i carport. I föreningen finns även en tvättstuga samt en gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum och kök

37 st 4 rum och kök

15 st 4 rum och kök souterräng

15 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Kenneth Jonsson	Ordförande
Ebba Mari Ahlberger Westborg	Ledamot
Maria Susannah Elers	Ledamot
Per-Micael Antero Lénström	Ledamot
Ulrik Améen	Ledamot
Berit Bylund	Suppleant
Mattias Söderholm	Suppleant
Kerstin Helena Malm	Suppleant

Valberedning

Christopher Larsson, Emma Nordling (avflyttad 2022).

Firmateckning

Styrelsen tecknas två ledamöter i förening.

Revisor

Lina Jarnebring Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av gemensam tvättstuga
- Renovering av verandor mot Vibyvägen
- Övergång till elektronisk fakturahantering hos Simpleko
- Nytt stängsel runt parkering intill T2
- Nya lås till alla soprum
- Byte av trasiga hängrännor i området
- Bytt ut sand vid "lokalen" och "hyllan", avvecklade sandlådan vid tvättstugan
- Utredning målning-behov av fönster
- Nya vägskyltar i området

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

För fastigheten upprättas årligen en långsiktig ekonomisk prognos baserad på löpande och planerade aktiviteter/åtgärder.

Visuell konditionsbesiktningen av fastigheten utförts löpande (intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.)

OVK besiktning har skett 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har). En ny OVK samt rengöring gjordes efter omförhandling med annan entreprenör 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick.

Väsentliga händelser efter periodens slut, d.v.s. beslutade men kommer slutföras 2022

- Radonmätning av alla lägenheter
- Ta in offerter för att installera laddstationer för elbilar i alla 80 carports + ansökt om bidrag från Naturvårdsverket
- Behandling för att undvika mossa på taken
- Målning av fönster enligt behov från utredningen som gjordes 2021
- Byta expansionskärl i undercentralen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 129 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

SE
Maur
K

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning kSEK	6 054	6 011	6 028	6 021
Resultat efter fin. poster kSEK	978	722	1 031	1 094
Soliditet, %	39	38	38	36
Kassalikviditet %	36	24	548	500
Yttre fond kSEK	5 105	4 464	3 823	3 182
Taxeringsvärde kSEK	168 921	176 601	176 601	176 601
Bostadsyta, kvm	8 473	8 473	8 473	8 473
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	735	735	735	735
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 649	6 734	6 899	7 076
Genomsnittlig skuldränta, %	0,64	0,87	0,99	0,78
Belåningsgrad, %	66,00	65,90	66,60	67,40

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	11 800 858	-	-	11 800 858
Upplåtelseavgifter	3 530 000	-	-	3 530 000
Fond, yttre underhåll	4 464 468	-	641 000	5 105 468
Direkt kapitaltillskott	13 970 959	-	-	13 970 959
Balanserat resultat	1 874 333	722 163	-641 000	1 955 496
Årets resultat	722 163	-722 163	977 513	977 513
Eget kapital	36 362 781	0	977 513	37 340 294

SE MT  2021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 955 496
Årets resultat	977 513
Totalt	<u>2 933 009</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	641 000
Balanseras i ny räkning	2 292 009
	<u>2 933 009</u>

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

SEHÖR LI

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 054 305	6 034 831
Rörelseintäkter		3	-19
Summa rörelseintäkter		6 054 308	6 034 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 117 515	-3 246 410
Övriga externa kostnader	7	-134 586	-117 683
Personalkostnader	8	-252 164	-239 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 223 769	-1 223 769
Summa rörelsekostnader		-4 728 034	-4 827 301
RÖRELSERESULTAT		1 326 274	1 207 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 828	14 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-363 589	-499 976
Summa finansiella poster		-348 761	-485 349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		977 513	722 163
ÅRETS RESULTAT		977 513	722 163

SE NOT  ki

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	85 353 527	86 577 296
Summa materiella anläggningstillgångar		85 353 527	86 577 296

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

85 353 527 86 577 296

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		27 871	18 244
Övriga fordringar	11	33 746	33 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	261 157	252 320
Summa kortfristiga fordringar		322 774	304 310

Kassa och bank

Kassa och bank		9 073 716	8 026 556
Summa kassa och bank		9 073 716	8 026 556

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

9 396 489 8 330 866

SUMMA TILLGÅNGAR

94 750 016 94 908 162

SE NOT  A 

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 301 817	29 301 817
Fond för yttre underhåll	5 105 468	4 464 468
Summa bundet eget kapital	34 407 285	33 766 285

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 955 496	1 874 333
Årets resultat	977 513	722 163
Summa fritt eget kapital	2 933 009	2 596 496

SUMMA EGET KAPITAL

37 340 294 36 362 781

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13-14	31 531 258	24 302 420
Summa långfristiga skulder		31 531 258	24 302 420

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		24 802 420	32 756 258
Leverantörsskulder		194 066	431 129
Skatteskulder		62 151	55 338
Övriga kortfristiga skulder		55 135	58 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	764 693	941 620
Summa kortfristiga skulder		25 878 465	34 242 961

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

94 750 016 94 908 162

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	8 026 556	6 988 211
Resultat efter finansiella poster	977 513	722 163
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 223 769	1 223 769
Bokslutsdispositioner	0	-1
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 201 282	1 945 931
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 464	-76 885
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-410 659	569 298
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 772 160	2 438 344
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-725 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-725 000	-1 400 000
Årets kassaflöde	1 047 160	1 038 344
Likvida medel vid årets slut	9 073 716	8 026 555

SE  li

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vibygården 2 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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått från tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 396 405 (33 396 405) kronor.

Fastighetslån

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

SE  U 24

	2021	2020
Not 2, Rörelseintäkter		
Avdrag frivilligt kapitaltillskott	-395 304	-395 304
Debiterade avgifter	261 421	229 385
Årsavgifter, bostäder	6 165 948	6 165 948
Överlåtelseavgift	3 570	4 692
Övriga intäkter	18 673	30 091
Summa	6 054 308	6 034 812
Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	21 683	25 276
Energideklaration	0	11 875
Radon	32 725	32 725
Snöskottning	0	8 750
Städning	5 500	0
Yttre skötsel	167 939	119 546
Summa	227 847	198 172
Not 4, Reparationer	2021	2020
Reparationer	357 450	667 859
Summa	357 450	667 859
Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	84 441	55 582
Sophämtning	212 585	218 212
Uppvärmning	904 576	790 881
Vatten	241 779	265 835
Summa	1 443 381	1 330 510
Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	178 841	174 858
Fastighetsskatt	681 920	667 920
Kabel-TV	217 059	207 091
Självrisker	11 017	0
Summa	1 088 837	1 049 869

SE  hi

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	77 266	73 115
Förbrukningsmaterial	14 556	0
Revisionsarvoden	12 526	22 759
Övriga förvaltningskostnader	30 238	21 809
Summa	134 586	117 683

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner, arbetare	46 300	0
Sociala avgifter	52 595	46 554
Styrelsearvoden	151 900	191 250
Övriga personalkostnader	1 369	1 635
Summa	252 164	239 439

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	363 529	499 976
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	363 589	499 976

SE  ut li

	2021-12-31	2020-12-31
Not 10, Byggnad och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	108 231 900	108 231 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>108 231 900</u>	<u>108 231 900</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-21 654 604	-20 430 835
Årets avskrivning	-1 223 769	-1 223 769
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-22 878 373</u>	<u>-21 654 604</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>85 353 527</u>	<u>86 577 296</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 361 000	3 361 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 801 000	99 801 000
Taxeringsvärde mark	69 120 000	76 800 000
Summa	168 921 000	176 601 000
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	33 746	33 746
Summa	33 746	33 746
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	185 978	178 841
Förvaltning	19 956	0
Kabel-TV	55 223	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	73 479
Summa	261 157	252 320

SE NOTS

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2022-08-15	0,56 %	24 302 420	24 702 420
SBAB	2024-09-25	0,48 %	22 402 841	0
SBAB	2023-03-13	0,44 %	9 628 417	0
SEB			0	22 427 841
SEB			0	9 928 417
Summa			56 333 678	57 058 678
<i>Varav kortfristig del</i>			24 802 420	32 756 258

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, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	93 500 000	93 500 000
Summa	93 500 000	93 500 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	3 950	10 299
El	20 285	7 233
Förutbetalda avgifter/hyror	505 051	496 270
Uppl kst rep och underhåll	47 500	257 725
Uppvärmning	139 353	111 713
Utgiftsräntor	784	6 418
Vatten	24 733	28 205
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 037	23 757
Summa	764 693	941 620

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Radonmätning av alla lägenheter
- Ta in offerter för att installera laddstationer för elbilar i alla 80 carports + ansökt om bidrag från Naturvårdsverket
- Behandling för att undvika mossa på taken

SE  kar

- Målning av fönster enligt behov från utredningen som gjordes 2021
- Byta expansionskärl i undercentralen

Sollentuna, 2022 - 05 - 07

Ort och datum

Kenneth Jonsson

Kenneth Jonsson
Ordförande

Susannah Elers

Susannah Maria Elers
Ledamot

Ulrik Améen

Ulrik Améen
Ledamot

Ebba Mari Ahlberger Westborg

Ebba Mari Ahlberger Westborg
Ledamot

Per-Micael Antero Lénström

Per-Micael Antero Lénström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 10

Lina Jernebring

Lina Jernebring, PwC
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 org.nr 716421-5787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 för år 2021. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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

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 Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning 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.

Uppsala den 10 maj 2022



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor