

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillstugan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Styrelsen

Caroline Tillander	Ordförande
Yunus Serhat Bulduk	Ledamot
Susanne Graan	Ledamot
Gabriella Nehmé	Ledamot
Tobias Åberg	Ledamot

Lisa Chabouni	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Häll	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Evelina Ebsen
Mona Mrad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.
Extra föreningsstämma hölls 2021-01-21. Extra stämma med anledning av inval av ny ledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 2	2015	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

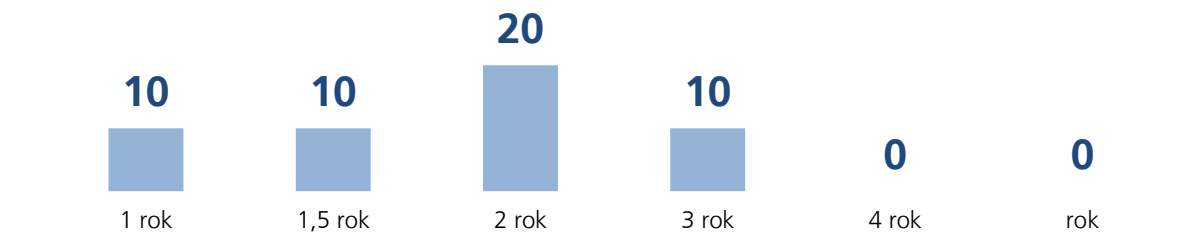
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 161 m², varav 2 161 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Utbyte av Nödbelysningsarmaturer	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av värmeåtervinningssystem i undercentral	2022	Pga funktionsfel.
OVK	2022	Under hösten 2022 behöver en ny OVK genomföras.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Hysesavtal -antenn	Hi3G Access AB
Städavtal	Point Clean
Entrémattor	Carpeting
Trädgårdsförvaltning	Hantverk& trädgårdsspecialisterna

Föreningens ekonomi

Förningen har omförhandlat samtliga lån och bytt bank till 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

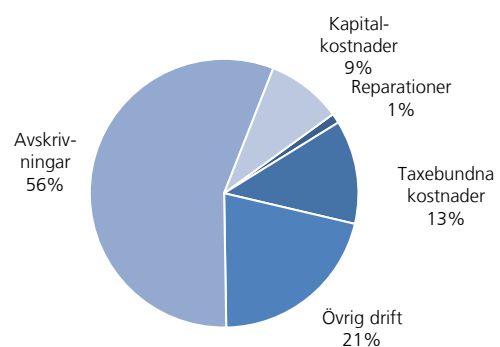
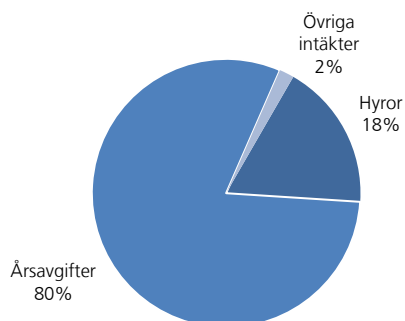
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	546 802	1 023 359
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 856 160	1 838 690
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 537
Ökning av kortfristiga skulder	75 524	18 619
	1 931 685	1 865 846
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 366 893	1 421 448
Finansiella kostnader	349 254	380 954
Ökning av kortfristiga fordringar	39 200	0
Minskning av långfristiga skulder	405 000	540 000
	2 160 347	2 342 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	318 140	546 802
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-228 663	-476 556

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Felsökningar och försök till åtgärdande av värmeåtervinningssystemet har skett tillsammans med Brf Lillstugan 1 i föreningarnas gemensamhetsanläggning.

En energideklaration har upprättats.

Föreningen har ingått avtala med Schindler för underhåll och Service då garantierna gick ut hösten 2021.

Avflyttningsbesiktningar har inletts.

Brandvarnare har monterats upp i trapphusen.

Föreningen genomförde en upphandling av lånen och bytte bank till årsskiftet.

Efter upprättande av flerårsbudget beslutades om en avgiftshöjning om 10% med start 1 januari 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	685	685	686
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 333	16 520	16 770	16 895
Elkostnad/m ² totalyta	64	65	71	52
Värmekostnad/m ² totalyta	102	113	117	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	18	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	176	169	244
Soliditet (%)	67	67	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 037	-2 141	-1 918	-1 884
Nettoomsättning (tkr)	1 848	1 839	1 843	1 843

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 161 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	82 350 000	0	0	82 350 000
Fond för yttre underhåll	976 398	323 585	-94 078	746 891
S:a bundet eget kapital	83 326 398	323 585	-94 078	83 096 891
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 965 908	-323 585	-2 046 867	-6 595 456
Årets resultat	-2 037 220	-2 037 220	2 140 945	-2 140 945
S:a ansamlad förlust	-11 003 128	-2 360 805	94 078	-8 736 401
S:a eget kapital	72 323 270	-2 037 220	0	74 360 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 037 220
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 642 323
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 585
summa balanserat resultat	-11 003 128

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-11 003 128
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 847 852	1 838 690
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 308	0
Summa rörelseintäkter		1 856 160	1 838 690
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-926 752	-1 013 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 332	-278 615
Personalkostnader	Not 6	-130 810	-129 632
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 177 233	-2 177 233
Summa rörelsekostnader		-3 544 126	-3 598 681
RÖRELSERESULTAT		-1 687 966	-1 759 991
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 254	-380 954
Summa finansiella poster		-349 254	-380 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 037 220	-2 140 945
ÅRETS RESULTAT		-2 037 220	-2 140 945

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	107 743 940	109 921 172
Summa materiella anläggningstillgångar		107 743 940	109 921 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 743 940	109 921 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	210 940	388 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 532	30 468
Summa kortfristiga fordringar		242 524	418 964
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		190 536	203 559
Summa kassa och bank		190 536	203 559
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		433 061	622 523
SUMMA TILLGÅNGAR		108 177 000	110 543 696

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 350 000	82 350 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	976 398	746 891
Summa bundet eget kapital		83 326 398	83 096 891
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 965 908	-6 595 456
Årets resultat		-2 037 220	-2 140 945
Summa ansamlad förlust		-11 003 128	-8 736 401
SUMMA EGET KAPITAL		72 323 270	74 360 490
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 600 000	0
Summa långfristiga skulder		19 600 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 694 750	35 699 750
Leverantörsskulder		160 990	79 194
Skatteskulder		20 105	37 100
Övriga skulder		0	39 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	377 885	327 595
Summa kortfristiga skulder		16 253 730	36 183 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 177 000	110 543 696

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	68 år	68 år
Stomkomplett. medl.	15 år	15 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	40 år	40 år
Fasader/balkonger	46 år	46 år
Fönster/dörrar, port	30 år	30 år
Yttertak	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 494 928	1 480 200
Hyror lokaler momspliktiga	323 983	0
Hyror garage/parkering moms	0	318 494
Hyror förråd	4 320	4 247
Hyror antennplats	0	26 051
Avgift andrahandsuthyrning	24 588	9 702
Öresutjämning	33	-3
	1 847 852	1 838 690

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	3 053	0
	Övriga intäkter	5 256	0
		8 308	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 509	7 876
	Fastighetsskötsel gård beställning	105 291	86 998
	Snöröjning/sandning	58 774	12 063
	Städning entreprenad	77 012	82 375
	Mattvätt/Hyrmattor	9 568	9 571
	Hissbesiktning	3 500	2 563
	Gemensamma utrymmen	0	1 078
	Gård	1 988	2 320
	Serviceavtal	29 289	24 673
	Förbrukningsmateriel	22	7 080
	Teleport/hissanläggning	4 995	2 700
	Störningsjour och larm	4 247	0
	Brandskydd	25 797	23 865
		326 991	263 162
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 665	0
	Entré/trapphus	5 565	0
	Lås	2 574	1 166
	VVS	5 786	2 620
	Värmeanläggning/undercentral	0	39 195
	Ventilation	17 832	0
	Elinstallationer	11 563	9 091
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	374	7 995
	Garage/parkering	0	1 438
		46 359	61 505
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	28 278
	Mark/gård/utemiljö	0	65 800
		0	94 078
	Taxebundna kostnader		
	El	137 306	141 247
	Värme	221 379	243 692
	Vatten	43 937	49 250
	Sophämtning/renhållning	82 188	76 388
		484 810	510 577
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 979	38 903
	Bredband	9 062	8 876
		50 041	47 779
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 550	36 100*
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	926 752	1 013 201

*avser 2017 och 2020 års fastighetsskatt

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 752	6 433
	Tele- och datakommunikation	9 317	8 597
	Inkassering avgift/hyra	1 437	4 050
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	20 125
	Föreningskostnader	1 877	438
	Fritids- och trivselkostnader	717	924
	Förvaltningsarvode	155 464	152 220
	Administration	12 111	27 201
	Konsultarvode	98 323	52 728
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 960	5 900
		309 332	278 615
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	99 572
	Sociala kostnader	30 810	30 060
		130 810	129 632
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	545 011	545 011
	Yttertak K3	140 467	140 467
	Fasader/balkonger K3	164 346	164 346
	Fönster/dörrar och portar K3	112 373	112 373
	Stomkomplettering medlem K3	595 578	595 578
	Värmesystem K3	126 420	126 420
	Luftbehandlingssystem K3	84 280	84 280
	Fastighetsel inkl. svagström K3	252 840	252 840
	Hissar K3	50 568	50 568
	Utemiljö allmänt K3	105 350	105 350
		2 177 233	2 177 233

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 000 000	119 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	119 000 000	119 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 078 828	-6 901 595
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 177 233	-2 177 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 256 060	-9 078 828
	Planenligt restvärde vid årets slut	107 743 940	109 921 172
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 720 000	34 720 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 855 000	34 855 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
		41 855 000	41 855 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	40 000 000
	Lokaler	1 855 000	1 855 000
		41 855 000	41 855 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	25 274	42 268
	Momsavräkning	1 739	0
	Klientmedel hos SBC	127 603	343 243
	Inkasso	0	2 985
	Fordringar	56 324	
		210 940	388 496
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	31 532	30 468
		31 532	30 468
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	746 891	461 000
	Reservering enligt stadgar	323 585	323 585
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-94 078	-37 694
	Vid årets slut	976 398	746 891

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Danske Bank	1,500 %	0	12 217 000	Löst
Danske Bank	0,830 %	0	12 216 000	Löst
Danske Bank	0,010 %	0	11 266 750	Löst
SBAB	0,720 %	20 000 000	0	2024-12-11
SBAB	0,290 %	15 294 750	0	2022-11-18
Summa skulder till kreditinstitut		35 294 750	35 699 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 694 750	-35 699 750	
		19 600 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 294 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	8 750	10 500
El	34 452	20 724
Värme	180 726	68 750
Extern revisor	20 000	20 000
Ränta	523	1 050
Avgifter och hyror	133 248	206 384
Upplupna kostnader	186	186
	377 885	327 595

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nödbelysningsarmaturerna i garagen var av äldre modell och behövde bytas ut, utbyte genomfördes 2022.

OVK ska genomföras under hösten 2022.

Värmeåtervinningssystemet behöver bytas ut och genom en gemensam insats med Brf Lillstugan 1 kommer detta ske under 2022.

Styrelsens underskrifter

Botkyrka den / 2022

Caroline Tillander
Ordförande

Yunus Serhat Bulduk
Ledamot

Susanne Graan
Ledamot

Gabriella Nehmé
Ledamot

Tobias Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BoRevision AB

Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillstugan 2, org.nr. 769629-3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 2 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 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillstugan 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor