

# Årsredovisning

för

## Brf Västerbotten 3 och 4

769607-8059

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-12 |
| Underskrifter          | 12   |

Styrelsen för Brf Västerbotten 3 och 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmar med bostadsrätt.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äka bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Lidingö kommun.

Bostadsrättsföreningen Västerbotten 3 och 4 förvärvade fastigheterna år 2004 och byggnaderna är uppförda 1946 respektive 1947. Föreningen består av 21 bostadslägenheter samt 1 lokal. Dessutom hyrs garageutrymme ut i Ordensbacken 8.

#### ***Försäkring***

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### ***Styrelse***

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Olivera Forsmarker  | Ordförande |
| Elisabeth von Sydow | Ledamot    |
| Jonas Hermansson    | Ledamot    |
| Hans Öhrn           | Ledamot    |
| Sören Ingman        | Ledamot    |

#### ***Styrelsemöten***

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 10 protokollförda sammanträddanden.

Frågor som diskuterats är bland annat renovering och underhåll av fastigheterna, samt behandlat medlemmarnas frågor och föreningens ekonomi.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj.

#### ***Valberedning***

Styrelsen

#### ***Revisor***

Nicklas Feiff, auktoriserad revisor

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mediator AB.  
Städningen i trapphusen utförs av Atienza Städ & Hemservice AB.  
Serviceavtal för tvättstugan genom Söderkyl.  
Serviceavtal för värmeanläggningen genom Energisparkonsult.  
Veterankraft kontrakteras för snöröjning och gräsklippning.  
Larssons Plåt ombesörjer snöröjning på tak.  
InCharge avtalspart för laddning vid laddstolparna.

### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Fastighetsbeteckningen är Västerbotten 3 och 4  
Byggnadsår: 1946 samt 1947  
Tomtareal: 2 633 kvm  
Uthyrningsbar area: 1 642,5 kvm, varav bostäder 1 486,5 kvm, lokal 106 kvm samt garage 50 kvm.

Fastigheten Västerbotten 3 består av 12 bostadslägenheter garage enligt följande fördelning:

| <b>Lägenhetstyp</b> | <b>Yta (kvm)</b> | <b>Antal</b> | <b>Bostadslägenheter</b> |
|---------------------|------------------|--------------|--------------------------|
| 2,5 rok             | 54               | 5            | 4 br/1 hr                |
| 2,5 rok             | 57               | 3            | 3 br.                    |
| 3 rok               | 79               | 1            | 1 br.                    |
| 3 rok               | 80               | 1            | 1 br.                    |
| 3 rok               | 81               | 1            | 1 br.                    |
| 5 rok               | 105              | 1            | 1 br.                    |
| Garage              | 50               | 1            |                          |

Fastigheten Västerbotten 4 består av 9 bostadslägenheter och 1 lokal enligt följande fördelning:

| <b>Lägenhetstyp</b> | <b>Yta (kvm)</b> | <b>Antal</b> | <b>Bostadslägenheter</b> |
|---------------------|------------------|--------------|--------------------------|
| 1 rok               | 44               | 3            | 3 br                     |
| 4 rok               | 87               | 2            | 2 br                     |
| 4 rok               | 115,5            | 1            | 1 br                     |
| 5 rok               | 93               | 3            | 3 br                     |
| Lokal               | 106              | 1            | 1 hr                     |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Genomfört underhåll:

- Installation av laddstolpar för elbil/laddhybrid
- Genomfört OVK och informerat om åtgärdsbehov
- Installation av värmekablar på tak och i stuprör för att undvika isbildning
- Belysning i förråd, eluttag vid 6:an och ute i trädgården
- Upprustning i trädgården med blomsterlådor mm
- Löpande, mindre arbeten

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 3 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret var 4 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28 st.

### Bostadslägenheter överlåtelser

2021 var 20 av 21 lägenheter bostadsrätter. Under året har 2 bostadsrätter sålts.

| Flerårsöversikt (tkr)              | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                    | 1 193 | 1 190 | 1 185 | 1 183 |
| Resultat efter finansiella poster  | -162  | 80    | 98    | 103   |
| Soliditet (%)                      | 70    | 70    | 70    | 70    |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta i kr | 643   | 643   | 643   | 643   |
| Låneskuld/kvm totalyta i kr        | 5 075 | 5 150 | 5 226 | 5 279 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar ca 9 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör ca 22,4 procent av föreningens totala intäkter.

### Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 17 235 320           | 5 215 312             | 559 957                        | -2 342 106             | 79 834            | 20 748 317        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       |                                | 79 834                 | -79 834           | 0                 |
| Avsättning till yttre fond                    |                      |                       | 52 000                         | -52 000                |                   | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | -161 786          | -161 786          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>17 235 320</b>    | <b>5 215 312</b>      | <b>611 957</b>                 | <b>-2 314 272</b>      | <b>-161 786</b>   | <b>20 586 531</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                            | -2 314 272        |
| årets förlust                               | -161 786          |
|                                             | <b>-2 476 058</b> |
| <br>                                        |                   |
| behandlas så att                            |                   |
| avsättning till fond för yttre underhåll    | 52 000            |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0                 |
| i ny räkning överföres                      | -2 528 058        |
|                                             | <b>-2 476 058</b> |

Till fonden för yttre underhåll avsätts ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2021-01-01</b>  | <b>2020-01-01</b>  |
|---------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                   | <b>1</b>   | <b>-2021-12-31</b> | <b>-2020-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 192 509          | 1 189 656          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 127 693            | 0                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 320 202</b>   | <b>1 189 656</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Fastighetskostnader                               | 4          | -1 034 777         | -709 497           |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -114 898           | -78 721            |
| Personalkostnader                                 | 6          | -3 996             | -4 995             |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -200 048           | -187 104           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 353 719</b>  | <b>-980 317</b>    |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-33 517</b>     | <b>209 339</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -128 269           | -129 505           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-128 269</b>    | <b>-129 505</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-161 786</b>    | <b>79 834</b>      |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-161 786</b>    | <b>79 834</b>      |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-161 786</b>    | <b>79 834</b>      |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                               | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 28 328 748        | 28 401 102        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>28 328 748</b> | <b>28 401 102</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>28 328 748</b> | <b>28 401 102</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 45 925            | 44 833            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 28 899            | 22 778            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>74 824</b>     | <b>67 611</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 848 957           | 1 135 306         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>848 957</b>    | <b>1 135 306</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>923 781</b>    | <b>1 202 917</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>29 252 529</b> | <b>29 604 019</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                              | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 22 450 632        | 22 450 632        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 611 957           | 559 957           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>23 062 589</b> | <b>23 010 589</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 314 272        | -2 342 107        |
| Årets resultat                               |            | -161 786          | 79 834            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 476 058</b> | <b>-2 262 272</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>20 586 531</b> | <b>20 748 317</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 9       | 3 916 675         | 8 335 675         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 916 675</b>  | <b>8 335 675</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 9       | 4 419 000         | 123 996           |
| Leverantörsskulder                           |            | 115 787           | 215 359           |
| Skatteskulder                                |            | 91 628            | 89 906            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 122 908           | 90 766            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 749 323</b>  | <b>520 027</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>29 252 529</b> | <b>29 604 019</b> |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | -161 786                  | 79 834                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 200 048                   | 187 104                   |
| Betald skatt                                                                      |          | 630                       | 1 100                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>38 892</b>             | <b>268 038</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | -6 121                    | -1 132                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | -99 572                   | 108 653                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | 32 142                    | -5 481                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>-34 659</b>            | <b>370 078</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |          | -127 694                  | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |          | <b>-127 694</b>           | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                      |          | 0                         | 0                         |
| Amortering av lån                                                                 |          | -123 996                  | -123 996                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-123 996</b>           | <b>-123 996</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |          | <b>-286 349</b>           | <b>246 082</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |          |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |          | 1 135 306                 | 889 224                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |          | <b>848 957</b>            | <b>1 135 306</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande år redovisas fr.o.m. detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Byggnader                                                 | 150 |
| Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer | 25  |
| Installationer                                            | 10  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                                  | 2021             | 2020             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                      | 920 712          | 920 712          |
| Hyra uteplatser                  | 10 800           | 14 400           |
| Hysesintäkter, bostäder          | 76 176           | 75 060           |
| Hysesintäkter, lokaler           | 119 100          | 118 764          |
| Hysesintäkter, garage/ parkering | 56 700           | 53 400           |
| Hysesintäkter förråd             | 3 900            | 7 200            |
| Andrahandsupplåtelseavgifter     | 4 761            | 0                |
| Påminnelseavgifter               | 360              | 120              |
|                                  | <b>1 192 509</b> | <b>1 189 656</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|        | 2021            | 2020     |
|--------|-----------------|----------|
| Bidrag | -127 693        | 0        |
|        | <b>-127 693</b> | <b>0</b> |

### Not 4 Fastighetskostnader

|                            | 2021             | 2020           |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel          | 105 945          | 37 425         |
| Städ                       | 72 101           | 60 902         |
| Sotning                    | 0                | 3 250          |
| Obligatoriska besiktningar | 21 125           | 0              |
| Reparationer och underhåll | 290 095          | 120 587        |
| Serviceavtal               | 15 704           | 15 534         |
| El, fastighet              | 49 613           | 37 892         |
| Uppvärmning                | 294 027          | 257 985        |
| Vatten                     | 43 861           | 43 437         |
| Renhållning                | 37 444           | 29 309         |
| Fastighetsförsäkringar     | 35 849           | 34 686         |
| Kabel-TV, internet         | 20 017           | 19 829         |
| Fastighetsavgift/-skatt    | 46 129           | 45 499         |
| Förbrukningsinventarier    | 2 867            | 3 162          |
|                            | <b>1 034 777</b> | <b>709 497</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                              | 2021           | 2020          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Redovisningstjänster         | 47 855         | 45 756        |
| Revisionsarvoden             | 16 250         | 14 063        |
| Övriga förvaltningskostnader | 50 793         | 18 902        |
|                              | <b>114 898</b> | <b>78 721</b> |

### Not 6 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Kostnad ugörs av styrelsearvoden.

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 083 967        | 30 083 967        |
| Årets anskaffning Laddstolpar                   | 127 694           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 211 661</b> | <b>30 083 967</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 682 865        | -1 495 761        |
| Årets avskrivningar                             | -200 048          | -187 104          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 882 913</b> | <b>-1 682 865</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>28 328 748</b> | <b>28 401 102</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 16 233 000        | 16 233 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 16 516 000        | 16 516 000        |
|                                                 | <b>32 749 000</b> | <b>32 749 000</b> |

Taxeringsvärdet gäller fr.o.m 2019 t.o.m. 2021.

## Not 8 Ställda säkerheter

|                                                                          | 2021-12-31          | 2020-12-31          |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fastighetsinteckning                                                     | 20 212 000          | 20 212 000          |
| <i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos Stadshypotek AB)</i> | <i>(10 835 500)</i> | <i>(10 836 500)</i> |
|                                                                          | <b>9 376 500</b>    | <b>9 375 500</b>    |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                 | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|----------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken Stadshypotek | 1,650          | 2022-12-01                | 3 119 000                | 3 203 000                |
| Handelsbanken Stadshypotek | 1,37           | 2024-12-01                | 3 916 675                | 3 956 671                |
| Handelsbanken Stadshypotek | 1,7            | 2022-03-15                | 300 000                  | 300 000                  |
| Handelsbanken Stadshypotek | 1,7            | 2022-03-22                | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Ber amortering             |                |                           |                          | -123 996                 |
|                            |                |                           | <b>8 335 675</b>         | <b>8 335 675</b>         |

Kortfr. skuld för omförhandling  
nästa räkenskapsår

4 419 000

Ränteändringsdag motsvaras av slutförfallodag.  
Ber löpande amortering under 2022, 123 996 kr

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäker**

|                             | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader     | 591            | 591           |
| Förutbet hyror och avgifter | 107 188        | 90 175        |
| Övr uppl kostn o förb int   | 15 129         | 0             |
|                             | <b>122 908</b> | <b>90 766</b> |


**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsen undertecknande.

Lidingö den 8 / 3 2022



Olivera Forsmarker  
Ordförande



Jonas Hermansson



Elisabeth von Sydow



Hans Öhrn



Sören Ingman

Min revisionsberättelse har lämnats 14 / 3 2022



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Västerbotten 3 och 4

Org.nr 769607-8059

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4 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 Västerbotten 3 och 4 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 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

14/3 - 2022

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor