

Brf Väppeby backe



Årsredovisning 2021

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Medlemsinformation

Flerårsöversikt

Förändring av eget kapital

Resultatdisposition

Resultaträkning

Balansräkning

Redovisningsprinciper

Upplysningar till resultaträkningen

Upplysningar till balansräkningen

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Våppeby Backe i Bålsta avger årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen äger mark och byggnaderna på fastigheten Våppeby 6:6. Byggnaderna uppfördes 2007 i vilket man upplåter lägenheter.

Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket. Den senast ändringen registrerades 26 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2021.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ove Lådö	Ordförande	i tur att avgå
Jorma Mobrin	Sekreterare	i tur att avgå
Berth Lundström	Ledamot	i tur att avgå
Reijo Silander	Ledamot	
Heimo Väänänen	Ledamot	
Birgit Pauels	Suppleant	i tur att avgå
Britt-Marie Westermarck	Suppleant	i tur att avgå

Firmateckning:

Firman tecknas förutom av styrelsen av Ove Lådö i föreningen med Reijo Silander eller Berth Lundström.

Säte:

Styrelsen har sitt sätt i Bålsta.

Revisor:

Revisor under året har varit Jörgen Götehed och revisorssuppleant Erik Davidsson båda från BoRevision AB.

Valberedningens sammansättning:

Inger Oscarsson
Clary Engström

Ordförande och sammankallande
Ledamot



Avtal:

Föreningen har avtal med följande företag:

Avtalspart

Brf BoKlok Våppeby Äng
Bostadsrätterna
Dekra Industri AB
E.On Kundsupport Sverige AB
Håbo Kommun
Nordea Bank
Söderberg & Partners AB
Telia Sverige AB
TK Elevator Sverige AB
Ulf Öberg AB
United Eyes AB
Upplands Boservice AB

Avtalstyper

Samfällighet
Medlemskap
Hissbesiktning
El och fjärrvärme
Renhållning, vatten & avlopp
Finansiering
Fastighetsförsäkring
Telefonabonnemang
Hisservice
Ventilation och OVK
Brandsamverkan
Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll enligt underhållsplan:**

Under året har yttertak rengjorts för 42 925 kronor, ledbelysning har installerats i trappuppgångarna med 104 063 kronor. Därutöver har ventilationssystem åtgärdats med 89 375 kronor. Ny hemsida har lett till förbättrad kommunikation mellan medlemmarna och styrelsen och mellan medlemmarna.

Reparationer:

Läckage från avloppsrör i en av lägenheter har åtgärdats med 83 755 kronor, varav 38 753 belastat resultatet 2021. Skadeanmälan har lämnats till vårt försäkringsbolag med begäran om försäkringsersättning med 14 472 kronor.

I samband med denna reparation har inköp av inspektionsluckor anskaffats för 23 175 kronor för installation under 2022.

Parkeringsplatsernas markering har målats. Utöver plantering vid uteplatsen har häckar trimmats, all växtlighet har gödslats.

Investeringar:

Installation av brandsystem har skett med 90 375 kronor, vilket innebär att brandskyddet har förbättrats.

Besiktningar:

Besiktning har skett av hissar och ventilation.

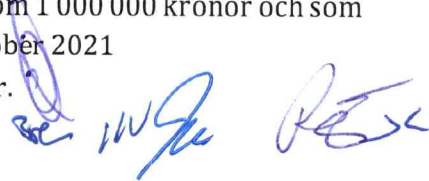
Ekonomi:

Årets resultat uppgår till 59 933 kronor, vilket är bättre än förväntat.

Reparationerna är väsentligt lägre än föregående år beroende vattenläckage 2020.

Likviditeten har förbättrats under 2021 genom nytt lån om 1 000 000 kronor och som i oktober sammanförts med det lån som omsattes i oktober 2021

Våra lån har amorterats under året med 900 000 kronor.



Väsentliga händelser som inträffat efter räkenskapsåret slut.

Extra stämma har enhälligt beslutat investera i miljövänligare energiförsörjning. Investeringen förväntas minska kostnaderna för uppvärmning av bostäder. Föreningen har fått beslut om finansiering av ovannämnda energinvestering.

Planerade åtgärder under 2022

Målsättningar:

Styrelsens målsättning är att nyinvesteringar och underhåll enligt plan bör finansieras med lån med 80%. Resterande 20% finansieras genom kostnadseffektivisering eller genom ökade intäkter.

Lån:

Styrelsen har ansökt om gröna lån om 4 500 000 kronor samt ytterligare 900 000 kronor.

Underhåll enligt underhållsplan och investeringar:

Styrelsen har planerat installation av inspektionsluckor.

Ekonomi:

Styrelsen har budgeterat ett mindre överskott före disposition av yttre underhåll. Styrelsen har beslutat att från och med i januari 2022 höja avgiften för extra parkeringsplatser med 100 kronor per månad. Avgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

Likvida medel avser avräkningskonto hos HSB.



Medlemsinformation

Årsavgifterna är i genomsnitt 760 (749) kronor per kvm och år.

Årsavgifterna ska täcka drift- och räntekostnader, kostnader för yttre underhåll samt amortering av lån.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 62 (62).

Under året har 3 (3) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet Våppeby 6:6 taxeringsvärde uppgår till 52 000 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 42 000 000 kronor.

Bostadsrättslägenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	3 rok	28 st
	4 rok	12 st
Summa		40 st

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 664 kvm. Varje bostadsrättslägenhet har sin egen parkering och ingår i årsavgiften.

Extra uthyrda parkeringsplatser	10 (12) st
Aktiverade laddstolpar för elbilar och laddhybrider	3 (1) st

Fastighetsförsäkring:

Byggnaderna är fullförsäkrade men utan bostadsrättstillägg. Byggnader är försäkrade hos Folksam genom Söderberg & Partners AB.



Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor.

	2021	2020	2019	2018
Nyckeltal genomsnitt kr/kvm:				
Årsavgift för bostäder	760	749	749	749
Låneskuld	8 231	8 203	8 401	8 681
Utfört underhåll enligt plan	65	186	256	277
Andra nyckeltal:				
Likvida medel	2 399	1 718	2 409	2 487
Eget kapital	63 810	63 750	63 962	63 790
- Varav fond för yttre underhåll	1 000	943	922	913
Soliditet i %	67,4	67,0	67,0	66,0
 Nettoomsättning	 2 850	 2 788	 2 781	 2 783
Årets resultat	60	-212	172	238
Resultat efter finansiella poster	60	-212	172	238
Utfört underhåll enligt plan	236	233	126	136

Definitioner och nyckeltal:**Genomsnitt kr/kvm:**

Årsavgift för bostäder beräknas på årsavgifterna i förhållande till den totala bostadsytan.

Låneskuld beräknas på föreningens totala lån i förhållande till totala bostadsytan.

Underhåll enligt plan beräknas på kostnaderna för yttre underhåll i förhållande till den sammanlagda bostadsytan för lägenheterna.

Andra nyckeltal:

Likvida medel består av avräkningskonto hos HSB.

Eget kapital och fond för yttre underhåll framgår av balansräkningen.

Soliditet är ett mått på hur föreningen finansierar tillgångarna. Soliditet beräknas på eget kapital i förhållande till samtliga tillgångar.

Nettoomsättningen, årets resultat och resultat efter finansiella poster framgår av resultaträkningen.

Utfört underhåll enligt plan framgår av resultaträkningens not 3.



Förändring i eget kapital:

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 300 000	943 298	719 082	-212 444	63 749 936
Disposition enligt stämmans beslut:					
Avsättning till fond för yttre underhåll		289 922		-289 922	0
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-233 220		233 220	0
Balanseras i ny räkning			-269 146	269 146	0
Årets resultat				59 933	59 933
Belopp vid årets ingång	62 300 000	1 000 000	449 936	59 933	63 809 869

Resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står följande att disponera:

Balanserat resultat	449 936
Årets resultat	59 933
Disponibla medel	509 869

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	286 363
Nyttjande av fond för yttre underhåll	-236 363
I ny räkning balanseras	459 869
Disponibla medel	509 869

Fond för yttre underhåll, under förutsättning att stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till disposition:

Belopp vid 2022 års ingång	1 000 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	286 363
Användning av fond för yttre underhåll	-236 363
Belopp vid 2022 års utgång	1 050 000

Ekonomisk ställning och resultat:

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

	Not	2021	2020
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 849 502	2 787 889
Försäkringsersättning		14 472	0
Summa rörelseintäkter		2 863 974	2 787 889
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 648 460	-1 851 795
Övriga externa kostnader	4	-29 738	-37 043
Personalkostnader och arvoden	5	-51 909	-57 556
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 550	-661 357
Summa rörelsekostnader		-2 417 657	-2 607 751
Rörelseresultat		446 317	180 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 852	1 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 236	-394 420
Summa finansiella poster		-386 384	-392 582
Årets resultat		59 933	-212 444

Balansräkning

Not 2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark 7 92 172 995 92 746 995

Summa materiella anläggningstillgångar 92 172 995 92 746 995**Summa anläggningstillgångar** 92 172 995 92 746 995**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar 8 2 516 076 1 728 568

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 28 544 16 708

Summa kortfristiga fordringar 2 544 620 1 745 276**Summa omsättningstillgångar** 2 544 620 1 745 276**Summa tillgångar** 94 717 615 94 492 271**Eget kapital och skulder****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser 62 300 000 62 300 000

Fond för yttre underhåll 1 000 000 943 298

Summa bundet eget kapital 63 300 000 63 243 298**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat 449 935 719 082

Årets resultat 59 933 -212 444

Summa fritt eget kapital 509 868 506 638**Summa eget kapital** 63 809 868 63 749 936**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut 10 22 265 023 21 792 957

Summa långfristiga skulder 22 265 023 21 792 957**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut 10 7 892 304 8 264 370

Förskott från kunder 0 10 000

Leverantörsskulder 224 835 138 519

Skatteskulder 116 674 113 522

Övriga skulder 0 21 643

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 11 408 911 401 324

Summa kortfristiga skulder 8 642 724 8 949 378**Summa eget kapital och skulder** 94 717 615 94 492 271

Kassaflödesanalys

2021-01-01

2021-12-31

Löpande verksamhet

Årets resultat

59 933

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

687 550**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

747 483

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar

-118 371

Ökning (+) minskning (-) övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)

65 412**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

694 524

Investeringsverksamheten

Investeringar

-113 550**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

-113 550

Finansieringssverksamheten

Ökning (+)/minskning (-) av lån till kreditinstitut

100 000**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

100 000

Årets kassaflöde

680 974

Likvida medel vid årets början1 718 256**Likvida medel vid årets slut**2 399 230

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna det belopp de beräknas inflyta. Tillgångarna är värderade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar.

Avskrivning av ursprungligt anskaffningsvärde av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 107 år. Anskaffningar därefter avskrivs enligt plan med avskrivningstider mellan 10-25 år.

Uppllysningar till resultaträkningen

2021

2020

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter för bostäder	2 784 864	2 743 728
Hysesintäkter p-platser och laddstolpar	53 650	36 150
Överlåtelseavgift	5 950	4 732
Panförskrivningsavgift	2 377	3 279
Övriga intäkter	2 661	0
Summa nettoomsättning	2 849 502	2 787 889

Not 3 Drift- och underhållskostnader

Fastighetsskötsel	209 256	225 775
Serviceavtal	28 940	34 375
Hissbesiktning och OVK	9 604	6 375
Snörenhållning	4 944	2 068
Förbrukningsmaterial	2 909	4 348
Reparationer	161 029	343 779
Elavgifter	77 574	77 362
Fjärrvärme	497 610	472 064
Vatten och avlopp	166 756	229 334
Sophämtning	80 957	77 988
Fastighetsförsäkringar	25 722	34 283
Bredband	0	2 168
Kommunal fastighetsavgift	57 708	57 160
Ekonomisk förvaltning	41 507	20 064
Övriga externa driftstjänster	0	1 994
Stämma och styrelsemöten	400	4 978
Samfällighet	29 887	23 105
Brandskydd	17 294	0
Övrigt	0	1 355
Summa driftskostnader	1 412 097	1 618 575

	2021	2020
Underhållskostnader enligt plan		
Rengöring av tak	42 925	0
Ventilation	89 375	0
Ledbelysning i trappuppgångar	104 063	0
Stamrengöring	0	50 000
Uppgradering av hissar	0	183 220
Underhållskostnader enligt plan	<u>236 363</u>	<u>233 220</u>
Summa drift- och underhållskostnader	1 648 460	1 851 795

Not 4 Övriga externa kostnader

Hyra av inventarier	1 800	0
Förbrukningsinventarier	5 536	11 656
Kontorsmaterial	0	1 130
Telefon och porto	14 455	10 189
Kreditupplysningar och inkassokostnader	1 058	563
Externt revisionsarvode	13 105	13 755
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	284	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	0
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-250
Övriga kostnader	<u>700</u>	<u>0</u>
Summa övriga externa kostnader	29 738	37 043

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvoden	42 100	47 300
Arvoden til valberedningen	5 000	4 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatt	<u>4 809</u>	<u>6 256</u>
Summa övriga externa kostnader	51 909	57 556

Not 6 Finansiella poster

Ränteintäkter från avräkningskonto HSB	-1 852	-1 838
Övriga finansiella kostnader	2 180	360
Räntekostnader	<u>386 056</u>	<u>394 060</u>
Summa finansiella poster	386 384	392 582

Uppllysningar till balansräkningen

2021-12-31

2020-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Byggnader ingående anskaffningsvärde	77 540 000	77 540 000
Inventarier ingående anskaffningsvärde	426 613	0
Årets anskaffning	90 375	426 613
Pågående anläggning	23 175	0
Byggnader och inventarier, ingående avskrivning	-5 239 618	-4 578 260
Byggnader och inventarier, årets avskrivning	-687 550	-661 358
Bokfört värde byggnader och inventarier	72 152 995	72 726 995
Mark	20 020 000	20 020 000
Byggnader och mark	92 172 995	92 746 995

Not 8 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Uppsala	2 399 230	1 718 256
Skattekonto	116 846	162
Övriga fordringar	0	10 150
Övriga fordringar	2 516 076	1 728 568

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringsersättning	14 472	0
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	8 313
Försäkringskostnader	8 662	8 395
Övriga förutbetalda kostnader	5 410	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 544	16 708

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare Nordea Hypotek

Ränta	Ränta bundet t.o.m.	antal år	Amortering per år		
1,10	2026-10-20	5	150 000	8 364 370	7 564 370
1,35	2022-01-19	5	200 000	7 242 304	7 442 304
1,15	2023-06-21	3	100 000	7 494 596	7 594 596
1,20	2024-04-17	5	400 000	7 056 057	7 456 057
			850 000	30 157 327	30 057 327

Avgår kortfristiga skulder till kreditinstitut

Omsättning av lån 2022-10-20	7 242 304	7 564 370
Nästa års amortering på övriga lån	650 000	700 000

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

7 892 304 8 264 370

Långfristiga skulder till kreditinstitut

22 265 023 21 792 957

Uppllysning om skulder som förfaller efter 5 år

15 020 427 18 992 957

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 35 360 000

35 360 000

Upplysningar till balansräkningen

2021-12-31

2020-12-31

Not 11 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplypna kostnader:

Reparation av bostad	0	47 300
Revisionsarvoden	13 000	13 770
Snörenhållning	0	250
Elavgifter	8 617	7 201
Fjärrvärme	89 516	61 889
Räntekostnader	49 147	51 755
Hissreparationer	7 500	0
BoKlok Värpeby Äng	5 000	0

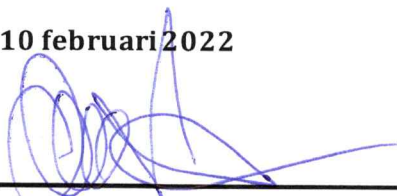
Förutbetalda intäkter:

Månads- och parkeringsavgifter	236 131	219 159
--------------------------------	---------	---------

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

408 911	401 324
---------	---------

Bålsta den 10 februari 2022



Ove Lådö



Jorma Mobrin



Reijo Silander



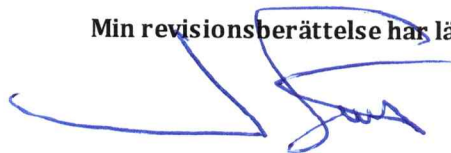
Heimo Väänänen



Berth Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats

14/3 2022



Jörgen Götehed

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Våppeby Backe, org.nr. 769613-5313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våppeby Backe 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 och kassaflöde 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 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. Risker 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 Våppeby Backe 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den 14/3 2022



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor