

Brf Sättra Äng

Org.nr: 716418-6442

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	17

30

30.
UP KB
re

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sättra Äng, organisationsnummer 716418-6442, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Brottaren 1, Orienteraren 1, Orienteraren 2 och Höjdhopparen 1 i Danderyds kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1951 och 1956. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 25 644 kvm. Taxeringsvärdet är 287 015 tkr, varav byggnadsvärdet är 153 346 tkr och markvärdet 133 669 tkr. Föreningen förvärvade fastigheterna 2005.

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Den momsregistrerade lokalytan ger en avdragsrätt på 4,7 % på gemensamma inköp och kostnader.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	251	14 527
Lokaler (inkl. förråd)	36	999
Garage	28	
Bilplatser	14	

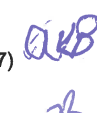
Föreningen har 5 kommersiella lokaler, samtliga upplåtna med hyresrätt. Övriga 31 lokaler avser förråd, lager och föreningslokal.

Fastighetsadresser

Sättraängsvägen 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148 och 150
Ugglebacken 1, 3, 5, 7, och 9

Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av Delagott Förvaltning. Den löpande driften sköts av Delagotts fastighetsskötare. Förvaltaren företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, hyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för erforderliga besiktningar av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten. Trappstädning har enligt avtal skötts av Cleanfresh AB. För markskötsel inklusive vinterunderhåll anlitar föreningen Habitek.

90.
2 (17)  


Organisation

Vid stämman den 18 maj 2021 valdes följande styrelse, vilken konstituerades vid styrelsemöte den 26 maj.

Ordinarie styrelseledamöter

Theresa Ryberg	Ledamot, vald till 2022 Ordförande
Johan Alvarsson Ligeza	Ledamot, vald till 2023 Vice ordförande
Anna-Karin Björk	Ledamot, vald till 2022
Carina Erlandsson	Ledamot, vald till 2023 Sekreterare
Mats Fredholm	Ledamot, vald till 2022 Ekonomiansvarig
Antonia Nilsson	Suppleant, vald till 2022
Amanda Viberg	Suppleant, vald till 2022 Lämnade styrelsearbetet oktober 2021 pga av flytt

Vid stämman valdes även till följande uppdrag:

Revisorer

BoRevision AB, som i sin tur utser Erik Davidsson till ordinarie revisor med Adnin Ali som revisorssuppleant.

Valberedning

Marcus Helgesson	Ledamot, sammankallande, vald till 2022
Ebba Sköldenberg	Ledamot, vald till 2022
Ann-Katrin Behrenz	Ledamot, vald till 2022

Stämman beslutade även om arvoden:

För styrelsen fördelas 7 prisbasbelopp. Valberedningen erhåller vardera 5000 kr.

Firmateckning

Föreningens firma har under 2021 tecknats av styrelsen i Brf Sättra Äng, två ledamöter i förening.

20.
AKB
TR
3 (17)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 18 maj 2021 under ledning av Leif Gripestam, Täby. Stämman var pga av rådande smittläge och rekommendationer från Folkhälsomyndigheten digital men med möjlighet till poströstning. Förutom sedvanliga ärenden behandlades inkomna motioner rörande; träningslokal, solenergi samt fråga om riskhantering.

Extra föreningsstämma

Förskolan Sättraängsvägen 122 uttryckte önskemål om att lämna lokalen pga av vikande elevunderlag. Styrelsen kom överens med förskolan om att de lämnar per 31 december 2021. Styrelsens föreslog att förskolelokalen omvandlas till en bostadsrättslägenhet och kallade till extrastämma den 30 november 2021 i detta ärende. Ett 40-tal medlemmar deltog vid extrastämma i föreningslokalen med styrelsens förslag på agendan. Stämman biföll förslaget och styrelsen arbetar nu med en plan för hur vi går vidare för att få bästa möjliga ekonomiska utfall för föreningen. Styrelsen har fått in 6 bud från olika entreprenörer, och den med bästa budet har skrivit avtal med styrelsen.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 309 medlemmar och 26 bostadsrättslägenheter har överlåtits. Föreningen har sålt en hyreslägenhet och hade vid årsskiftet 11 hyreslägenheter kvar.

Styrelsearbete

För att hålla medlemmarna välinformerade publiceras Nyhetsbrev på föreningens hemsida. Planerad utgivning är ca ett per månad, efter varje styrelsemöte, med extra Nyhetsbrev vid behov. Utöver detta informerar styrelsen med regelbundna inlägg på hemsidan, samt i porttavlor.

Styrelsen har ett stort och omfattande arbete som under 2021 präglats av arbetet för att komma till rätta med bristen på värmen i lägenheterna. Det har konstaterats att de befintliga borrhålen för värme inte är tillräckliga. Styrelsen håller på att ta fram nya borrhålsplaner för både Gula och Röda sidan, detta för att ytterligare säkerställa stabilitet. Ärendet för borrhållstånd ligger för närvarande hos kommunen.

På Röda sidan togs den nya återladdningsstationen i drift i april. Tyvärr kan den inte gå med beräknade 60 % effekt då den bullrar för mycket. Under större delen av sommaren och hösten har den dock gått med ca 30 % effekt. Dialog pågår med leverantören om hur den skall kunna anpassas för lägre ljudtryck.

Vid slutet av året när kylan blev påtaglig sattes oljepannan igång för att hålla lägenheterna på Röda sidan varma. Arbetet med värme/varmvatten på Gula sidan är avslutat med gott resultat.

Då lägenheterna inte kunna hålla godtagbar värme har det haft högsta prioritet. Dock håller sig styrelsen uppdaterad kring övriga frågor kring energieffektivisering.

90.
akb
WKC
TR

Söndagen den 22 augusti hade den nyvalda styrelsen en heldags kick-off. Mats Frosteman, VD Delagott och Mikael Nyström, förvaltare, deltog och gav styrelsen värdefull kunskap. Denna har underlättat styrelsearbetet och styrelsen har ett gott och effektivt samarbete och flera arbetsgrupper.

I slutet av året togs föreningens gym i föreningslokalen Sätträängsvägen 134 i drift. Ombyggnaden av panncentralen på Ugglebacken 1 till fem 1-rums lägenheter pågår alltjämt. Planerad inflyttning december 2021 är framflyttad.

På styrelsen vilar också ansvaret att besluta om budget och avgifter, godkänna överlåtelser samt nya medlemmar. Det dagliga arbetet sköts dels av arbetsgrupper och dels av förvaltare Mikael Nyström, Delagott, dessa tar fram underlag varefter styrelsen fattar beslut.

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 1 671 419 kr. Sedan 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning vilket innebär att avskrivningen görs med lika stora belopp årligen över en bestämd nyttjandeperiod.

Föreningen har som målsättning att amortera fastigheternas lån i takt med att hyreslägenheter avyttras. Under 2021 gjordes ingen amortering.

Styrelsen har som målsättning att Brf Sättra Ång ska fortsätta att vara en stabil förening och de boende ska erbjudas ett trivsamt boende i en naturnära miljö.

Några viktiga nyckeltal som visar hur föreningen mår är soliditet och kassalikviditet. Föreningen visar en soliditet på 58 %, samt kassalikviditet på 3 vilket påvisar att föreningen är stabil. Styrelsen fortsätter arbetet med att se över kostnader samt omförhandla serviceavtal. Årsavgiften har inte höjts sedan 2013 och ligger på stabila 736 kr/kvm, och föreningens lån är på 7 893 kr/kvm.

SAL

AD.
AKB
UK
TR

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	12 746	12 758	13 085	12 844
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 671	-1 118	-1 338	-3 109
Soliditet ¹ , %	58	57	59	60
Rörelseresultat, tkr	-1 116	-476	-644	-2 550
Balansomslutning, tkr	296 261	294 626	284 386	283 396
Fond för yttre underhåll	8 830	6 650	4 470	2 402
Kassalikviditet, %	3	3	2	3
Föreningen, kr				
Elkostnad/kvm totalyta	126	103	122	126
Värmekostnad/kvm totalyta	19	37	6	67
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	35	32	28
Räntekostnad/kvm totalyta	36	41	44	36
Skuld/kvm totalyta	7 893	7 893	7 249	7 249
Taxeringsvärde/kvm totalyta	18 486	18 486	18 486	13 654
Snittränta, %	0.41	0.42	0.54	0.32
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	736	742	743	783

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ytuppgifter, 14 527 kvm bostäder och 999kvm lokaler vilket blir 15 526 kvm totalyta.

SKL

SKB
UK
TR

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	177 457 298	29 045 862	6 650 346	-43 497 479	-1 118 497
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			2 180 000	-2 180 000	
Balanseras i ny räkning				-1 118 497	1 118 497
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 457 865	1 529 635			
Årets resultat					-1 671 419
Belopp vid årets utgång	179 915 163	30 575 497	8 830 346	-46 795 976	-1 671 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-46 795 976
Årets resultat	-1 671 419
Totalt	-48 467 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	2 180 000
Balanseras i ny räkning	-50 647 395
Totalt	-48 467 395

SA

CUB

7 (17)

TR

90.

W/K

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	12 746 159	12 758 007
Summa Rörelseintäkter		12 746 159	12 758 007
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-8 377 455	-7 766 172
Administration och förvaltning	4	-1 081 135	-973 630
Personalkostnader	5	-508 876	-519 368
Avskrivningar		-3 894 880	-3 674 384
Övriga rörelsekostnader	6	0	-300 000
Summa Rörelsekostnader		-13 862 346	-13 233 554
RÖRELSERESULTAT		-1 116 187	-475 547
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 232	-642 950
Summa Finansiella poster		-555 232	-642 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 671 419	-1 118 497
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 671 419	-1 118 497
ÅRETS RESULTAT		-1 671 419	-1 118 497

SPR

90.
RB
WK
TR

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	286 409 365	281 375 189
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 627 458	2 697 268
Summa materiella anläggningstillgångar		289 036 823	284 072 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 036 823	284 072 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		336 241	213 477
Övriga fordringar		9 309	34 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		415 307	385 152
Summa kortfristiga fordringar		760 857	632 724
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 463 234	9 920 614
Summa kassa och bank		6 463 234	9 920 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 224 091	10 553 338
SUMMA TILLGÅNGAR		296 260 914	294 625 795

Sal

20
AKB
TR CLK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		210 490 660	206 503 160
Fond för yttre underhåll		8 830 346	6 650 346
Summa bundet eget kapital		219 321 006	213 153 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-46 795 976	-43 497 479
Årets resultat		-1 671 419	-1 118 497
Summa fritt eget kapital		-48 467 395	-44 615 976
SUMMA EGET KAPITAL		170 853 611	168 537 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	45 547 000	45 547 000
Summa långfristiga skulder		45 547 000	45 547 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	77 000 000	77 000 000
Leverantörsskulder		1 169 810	1 512 200
Övriga skulder		76 015	402 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 614 478	1 626 475
Summa kortfristiga skulder		79 860 303	80 541 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 260 914	294 625 795

SA

AKB

90.

THF

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tar upp de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,72% av anskaffningsvärdet.

20.
AKB
11 (17)
JL

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod

Inventarier

10 år

Värmepumpar

20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efteravräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Däröver betalar föreningen kommunal fastighetsskatt motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samtfastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egnamedlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 229 mkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 50 mkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

SAL

90.
AKB
12 (17)
UK

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	10 689 991	10 656 291
Hysesintäkter		
Bostäder	748 161	783 615
Lokaler	659 620	651 254
Förråd	82 608	93 033
Garage och p-platser	170 909	184 190
Bredband	367 633	366 953
	2 028 931	2 079 046
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	9 044	0
Övriga intäkter	18 193	22 669
	27 237	22 669
Totalt nettoomsättning	12 746 159	12 758 007

Not 3. Anställda	2021	2020
Medelantalet anställda	1	1

JAL

AKS

90.

TEVF

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 949 129	1 597 210
Uppvärmning	293 234	580 019
Vatten och avlopp	565 543	539 215
Sophämtning	626 548	700 934
	3 434 453	3 417 378
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	359 750	395 381
Fastighetsstäd	766 968	448 712
Trädgårdsskötsel	569 756	405 018
Snöröjning/sandning	296 568	47 495
Bevakningskostnader	25 311	1 606
	2 018 354	1 298 212
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	701 517	706 891
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	196 507	181 874
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	419 064	411 684
Övriga driftkostnader	273 355	227 833
	888 926	821 391
Reparationer		
Reparationer	669 900	681 436
Hiss	137 415	152 280
VVS	126 252	162 724
Ventilation	0	2 930
Skador/klotter	0	7 233
Vattenskada	0	59 247
Sjävrisk vattenskador	27 433	0
	961 000	1 065 850
Underhåll		
Underhåll	373 204	308 075
Gemensamma utrymmen	0	130 128
Lokaler	0	18 247
	373 204	456 449
Totalt operativ drift och underhåll	8 377 455	7 766 172

SA

AKB

90.
MF

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	259 736	249 357
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	559 800	314 745
Konsultarvode	146 134	308 262
Juridiska arvoden	81 715	60 593
	787 649	683 601
Revision		
Revisionsarvode	33 750	40 673
Totalt administration och förvaltning	1 081 135	973 630

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Arvode styrelse och valberedning	353 201	343 303
Sociala kostnader	106 977	101 097
	460 178	444 400
Övrig intern förvaltning		
Arvode vicevärd	48 507	74 590
Övriga personalkostnader	191	378
	48 698	74 968
Totalt personalkostnader	508 876	519 368

Not 7. Övriga rörelsekostnader	2021	2020
Övriga rörelsekostnader		
Övriga kostnader	0	300 000
Totalt övriga rörelsekostnader	0	300 000

SAL

OKB

OKB

Not 8. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	211 260 761	200 198 809
Anskaffningsvärde mark	105 600 000	105 600 000
Inköp	8 770 804	11 061 952
Utgående anskaffningsvärden	325 631 565	316 860 761
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 35 485 572	- 31 969 440
Årets avskrivningar	- 3 736 628	- 3 516 132
Utgående avskrivningar	-39 222 200	-35 485 572
Utgående redovisat värde	286 409 365	281 375 189
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	153 346 000	153 346 000
Taxeringsvärde mark	133 669 000	133 669 000
	287 015 000	287 015 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 149 961	412 461
Inköp	88 442	2 737 500
Utgående anskaffningsvärden	3 238 403	3 149 961
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 452 693	- 294 441
Årets avskrivningar	- 158 252	- 158 252
Utgående avskrivningar	-610 945	-452 693
Utgående redovisat värde	2 627 458	2 697 268

Not 10. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea	2025-10-15	0,690 %	32 010 000	32 010 000
Nordea	2022-05-20	0,249 %	67 000 000	67 000 000
Nordea	2022-09-15	0,239 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2025-11-19	0,690 %	13 537 000	13 537 000
Summa skulder till kreditinstitut			122 547 000	122 547 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-77 000 000	-77 000 000
			45 547 000	45 547 000

Not 11. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	139 300 000	139 300 000
Summa:	139 300 000	139 300 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 05 / 05 2022



Theresa Ryberg



Johan Alvarsson Ligeza



Anna-Karin Björk



Carina Erlandsson



Mats Fredholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-13
BoRevision AB



Erik Davidsson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sättra Äng, org.nr. 716418-6442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sättra Äng 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 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 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 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.

90

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 Sättra Ång 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 revisionssed 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 räkenskaper. 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 13 / 5 2022



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor