

Årsredovisning

för

BRF Strindbergs Väg

769616-5203

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Strindbergs Väg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-30 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Annika Johansson
Maj-Britt Nilsson
Osk Robertsdottir

Valda t.o.m. årsstämman
2022
2022
2022

Styrelsesuppleanter

Magnus Natzén
Toni Müller

Valda t.o.m. årsstämman
2022
2022

Ordinarie revisorer

Skånerevision

Ordinarie Extern

Valda t.o.m. årsstämman
2022

Valberedning

Sonja Lindsjö
Karin Hagerblad

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman
2022
2022

Stämman

2021-09-14

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Brågarp 6:240 - 241	2008	Staffanstorp

Brågarp 6:240 Strindbergs väg 5 a-c

Brågarp 6:241 Strindbergs väg 1a-c, 3 a-c

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggnadesn totalyta är 4074 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör bostads-lägenhetsyta.

Underhåll

Följande årliga besiktningar och service har utförts under året.

Besiktning/service	Månad
Besiktning brandskyddsutrustning	Februari
Kontroll av pumpar för dagvattenhantering och slamsugning	Oktober
Service entrédörrar	Juni
Service av tvättmaskiner och torktumlare	September
Dammsugning av källare	Oktober
Styrelsen okulära besiktning av trappuppgångar och källarutrymmen	Varje vecka

Följande lagstadgade besiktningar har genomförts sedan föreningen bildades

Besiktning/kontroll	Genomför år	Nästa besiktning/kontroll
Radon	2014	Behov föreligger ej
OVK	2013/2018	2024
Rengöring ventilationsrör	2018	2033
Energideklaration	2020	2030
Besiktning gaspanna	2019	2022

Följande renoveringar och investeringar har genomförts i fastigheterna

Genomförda åtgärder	År
Ny ytterbåge aluminiumfönster	1988
Byte av kulvertar mellan hus	1990
Takpannor kompletterade	2008
Dränering framsida halva hus 1 och baksida hus 3	2008
Fogar lagade på fasad	2008
Byte nedre del stuprör baksida hus 3	2008
Nya gaspannor	2010
Byte av termostat/ventiler	2011
Byte av ventiler stammar och injustering	2012
Byte av entré- och källardörrar. Passersystem	2012
Dränering framsida hus 3 och 5. Byte trasiga brunnar/byte stuprör	2013
Renovering av källartrappa till kemtvätten samt ombyggnad lokaler	2013
Stöd till entrétak	2013
Byte av inkommande vattenledning hus 3	2013
Justering av felkopplad dagvattenhantering	2014
Stambyte/stamrenovering	2014
Isolering av inkommande vattenledning, nya vattenmätare	2014
Rotbeskärning dagvattenledningar	2014
Installation 14 pumpar för dagvattenhantering	2014
Byte av kulvertar mellan hus	2015
Byte av ledning för dagvatten bakom hus 5	2015
Byte av fönster	2017-18
Renovering tak	2017-18
Byte hängrännor	2017-18
Infodring ventilationskanaler	2017-18
Byte av mjukfog mellan plåt och tegelfasad entrétak	2017-18
Fogkomplettering i skorstenens södergavel	2017
Nedsågning av rännor mot Strindbergs väg (rötskador)	2018
Ytbehandling balkonger och byte av räcken	2019
Utbyte av slitna läscylindrar på entré- och källardörrar	2019
Målning parkeringslinjer	2019
Utbyte av trasigt stuprör 1B	2020
Målning av tak miljöhus	2021
Byte av dörrar miljöhus	2021

Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2021
Målning trappuppgångar	2021
Installation postboxar	2021
Dropplåtar entrétak	2021

Följande renoveringar och investeringar kan komma att genomföras i framtiden

Kommande åtgärder

- Underhållsspolning stammar (vart 5:e - 10:e år)
- Installation av fiber
- Gallring av grenar i oxlar mot Lundavägen
- Målning husgrund
- Målning golv/väggar källare
- Målning räcken utomhus
- Byte växter trädgård
- Byte av dagvattenledningar i gjutjärn runt hus
- Byte av ytbeläggning på gångar framför hus
- Installation digitalt bokningssystem för tvättstuga
- Dränering baksida hus 1 och 5 samt halva framsidan hus 1
- Förrådsväggar i metall och belysning
- Rörelsestyrd ledbelysning källare (energieffektivisering)
- Laddningsstationer till bilar
- Byte av relinade stammar
- Injustering värmestystem
- Byte förrådsdörr i källargången

Lägenheter och lokaler

Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring och en större lokal på 226 kvm där det bedrivs kemtvätt.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
54	Lägenheter	3306 kvm
21	Lokaler	552kvm
12	Garage	216kvm

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	16	16	4

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning Ludvig & Co
Fastighetskötsel Självförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya lägenhetsdörrar: Under våren byttes lägenhetsdörrarna ut till nya Daloc s43 säkerhetsdörrar i ekfärg, med högsta säkerhetsklass och ljuddämpning. Säkerhetsdörrar har bara en karm, vilket gjorde att en av de befintliga karmarna och innerdörren togs bort. En förlängd ektröskel placerades över det hål som uppstod i golvet där den inre delen av tidigare tröskel satt.

Nya postboxar: Säkerhetsdörrar har inte brevkast. Samtidigt är det idag ett krav från postverksamheten att alla lägenheter har postboxar. Därför installerades postboxar på plan 1 i alla trappuppgångar i samband med byte av lägenhetsdörrar. Samtidigt installerades tidningshållare utanför alla lägenhetsdörrar.

Renovering av trappuppgångar: Trappuppgångarnas väggar, tak och lister målades om efter dörrbytet i olika grå nyanser. Ljudabsorbenter fästes i taket på våning 1 och 2 för att reducera ljud från trappuppgångarna. Nya rörelse- och skymningsstyrd armatur installerades och gamla strömbrytare togs bort.

Nya dropplåtar: I maj sattes nya dropplåtar i alu-plåt upp på entrétaken eftersom grund av att tidigare trädetaljer ruttnat.

Målning tak miljöhus: I maj skrapades och målades miljöhusens tak eftersom den gamla färgen flagat och inte längre gav något skydd åt taken.

Nya dörrar miljöhus: Under våren byttes samtliga trädörrar på miljöhusen till metalledörrar eftersom de gamla dörrarna börjat ruttna och svälla, vilket gjorde dem svåra att öppna.

Ny tvättmaskin: I juni uppstod ett kraftigt lagerfel på en av tvättmaskinerna som inte gick att reparera. En ny tvättmaskin Podab HX65 köptes in.

Ny anslutningsslang i lokal: I juli fästes en ny anslutningsslang från toalettstol till röret på kemtvättens lokal-på grund av en läcka.

Besiktning balkonger: I oktober genomfördes en besiktning av balkongerna som renoverades 2019. Balkongerna var i gott skick. Nästa besiktning genomförs efter 5 år, dvs i oktober 2024.

Skoskrapor: I september byttes samtliga skoskrapor utanför entrédörrarna eftersom en del av skoskraporna rostade fast och/eller spruckit och därmed utgjorde en fallrisk.

Byte stuprör 1B: I oktober byttes del av stuprör intill entré 1B eftersom vatten läckte från en skarv.

Elmätarbyte: Sveriges riksdag har beslutat att alla ska få nya elmätare med ny funktionalitet installerade. Staffanstorps Energi installerade nya elmätare av typen Landis+Gyr E360 LTE i föreningens fastigheter i december månad. Med de nya mätarna kan strömavbrott upptäckas direkt och kan därmed lösas snabbare.

Lokal: Förra året sade Staffanstorps städ AB upp hyresavtalet för den lokal de hyr i föreningen. Den 10 december 2021 var verksamhetens sista dag i lokalen.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 51 medlemmar. Fem lägenheter har överlåtits under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 271	3 255	3 270	3 306	3 093
Resultat efter finansiella poster	432	411	381	725	455
Soliditet (%)	42	41	40	39	44

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 419	3 293	894	-1 739	411	19 279
Disposition av föregående års resultat:			108	303	-411	0
Årets resultat					432	432
Belopp vid årets utgång	16 419	3 293	1 002	-1 436	432	19 711

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 435 775
årets vinst	432 151
	-1 003 624

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond till 0,3% av taxeringsvärde.	107 946
i ny räkning överföres	-1 111 570
	-1 003 624

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	3 270 802	3 255 443
Övriga intäkter		564	17 290
		3 271 366	3 272 733
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-174 025	-176 777
Fastighetsavgift/skatt	4	-82 696	-81 076
Driftskostnader	4	-933 781	-976 923
Övriga kostnader	5	-137 831	-133 460
Personalkostnader	6	-144 978	-122 909
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-939 928	-931 118
		-2 413 239	-2 422 263
Rörelseresultat		858 127	850 470
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 976	-439 218
Resultat efter finansiella poster		432 151	411 252
Resultat före skatt		432 151	411 252
Årets resultat		432 151	411 253

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

42 251 945

41 117 285

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

0

27 873

42 251 945

41 145 158

Summa anläggningstillgångar

42 251 945

41 145 158

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 835

62 265

Kassa och bank

4 445 550

5 656 030

Summa omsättningstillgångar

4 509 385

5 718 295

SUMMA TILLGÅNGAR

46 761 330

46 863 453

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		16 419 271	16 419 271
Uppåtelseavgifter		3 293 402	3 293 402
Fond för yttre underhåll	8	1 002 312	894 366
		20 714 985	20 607 039

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 435 775	-1 739 082
Årets resultat		432 151	411 253
		-1 003 624	-1 327 829
Summa eget kapital		19 711 361	19 279 210

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 10	25 808 916	26 358 658
-----------------------------	---------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		550 716	552 716
Leverantörsskulder		230 061	151 583
Aktuella skatteskulder		82 696	159 344
Övriga skulder		73 594	42 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 986	319 829
Summa kortfristiga skulder		1 241 053	1 225 585

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 761 330

46 863 453

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-5%
Uppskrivning	2 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående ny-, till- och ombyggnad	0	27 873
	0	27 873

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	-2 806 106	-2 801 156
Hyror bostäder	-207 208	-205 104
Hyror lokaler	-201 570	-194 031
Hyror garage och parkeringsplatser	-55 918	-55 152
	-3 270 802	-3 255 443

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	44 897	45 890
Extern tillsyn o besiktning	10 417	14 811
Bevakningskostnader	3 040	2 696
Gångbancerenhållning	27 313	4 313
Rep. lokal	0	40 326
Rep. gemensam ytr/tvättutrustning	56 741	19 980
Rep. gemensam utry. övrigt	13 873	9 290
Rep. VA/sanitet	5 743	12 091
Rep. el & värme	15 735	50 167
Underhåll av lås	10 727	19 451
Underhåll av gård/trädgård	79 750	42 080
Elkostnad	65 092	53 194
Värmekostnad gas	449 646	468 668
Vatten & avlopp	133 478	125 934
Soptömning	95 222	93 881
Fastighetsförsäkring	48 162	43 962
Kabel-TV	56 514	56 412
Övriga fastighetskostnader	0	67 162
Fastighetskatt	82 696	81 076
Momsavdrag	-8 544	-16 608
	1 190 502	1 234 776

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	1 403	0
Förbrukningsmaterial	8 008	1 770
Kontorsmateriel	1 530	0
Telekommunikation	5 880	5 316
Postbefordran	0	668
Administrationskostnad	1 950	7 940
Revisionsarvoden externa	13 500	14 000
Förvaltningskostnad	93 020	92 368
Bankkostnader	4 848	3 811
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	550	550
Föreningsavgifter	6 110	6 040
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 032	997
	137 831	133 460

Not 6 Personal

	2021	2020
Löner till styrelsemedlemmar	120 000	99 900
Lagstadgade sociala avgifter	24 978	23 009
	144 978	122 909

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 321 302	21 321 302
Inköp	2 074 588	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 395 890	21 321 302
Ingående avskrivningar	-3 700 854	-3 137 009
Årets avskrivningar	-572 655	-563 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 273 509	-3 700 854
Ingående uppskrivningar byggnader	18 363 658	18 363 658
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	-2 111 821	-1 744 548
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-367 273	-367 273
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 884 564	16 251 837
Ingående uppskrivningar mark	7 245 000	7 245 000
Utgående uppskrivning mark	7 245 000	7 245 000
Utgående redovisat värde	42 251 945	41 117 285
Taxeringsvärden byggnader	25 391 000	25 391 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	35 591 000	35 591 000

Uppskrivning byggnader 18.363.658 skrivs av med 2% per år.
 Stomme/Grund skrivs av med 2 % per år på anskaffningskostnad om 2.108.689 kr
 Inre ytskikt skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 545.195 kr
 El skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 401.663 kr
 Fasad skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 251.039 kr
 Ventilation skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 351.455 kr
 Styr och övervakning skrivs av med 3 % per år på anskaffningskostnad om 282.909 kr
 Övriga investeringar skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 1.935.362 kr
 Värme och sanitet skrivs av med 2 % per år på anskaffningskostnad om 3.631.362 kr
 Ventilation skrivs av med 5% per år på anskaffningskostnad om 538.750 kr
 Fönster skrivs av med 4% per år på en anskaffningskostnad om 3.715.037 kr
 Tak skrivs av med 2,5% per år på en anskaffningskostnad om 3.715.038 kr
 Balkonger skrivs av med 2 % per år på en anskaffningskostnad om 1.637.610 kr
 Trapphus skrivs av med 2 % per år på en anskaffningskostnad om 2.074.588 kr

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Årets ingående balans	-894 366	-787 593
Årets avsättning enligt stämmobeslut	-107 946	-106 773
	-1 002 312	-894 366

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	28 900 000	28 900 000
	28 900 000	28 900 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Sparbanken Skåne	1,66	Rörligt		937 026
Sparbanken Skåne	1,66	Rörligt		1 350 000
Sparbanken Skåne	1,66	Rörligt		1 325 000
Sparbanken Skåne	1,41	2021-03-01		7 182 000
Swedbank Hypotek	1,90	2022-08-25		2 117 348
Swedbank Hypotek	1,44	2027-02-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	1,97	2022-09-23	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek Stibor	1,05	Rörligt	1 093 000	
Swedbank 8803-9, 285942818-3	1,9	2022-08-25	2 066 632	
Hypotek	1,48	2026-05-10	9 200 000	
			26 359 632	26 911 374
Kortfristig del av långfristig skuld			550 716	552 716


Staffanstorp 2022-05-06


Annika Johansson


Osk Robertsdottir


Maj-Britt Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2022


Pär-Anders Nilsson
Godkänd revisor *Per*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Strindbergs Väg

Org.nr 769616-5203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strindbergs Väg 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 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.

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 Strindbergs Väg 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 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.

Malmö den 6 maj 2022



Pär-Anders Nilsson
Godkänd revisor Far