

Årsredovisning för
Brf Östra Vega
716455-1405

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

SE
mfr
CH
CH
CH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östra Vega, 716455-1405, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Järfälla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2019-06-13.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Skälby 46:19 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1992-94 av Siab. På fastigheten finns 43 st bostadshus innehållande 89 bostadslägenheter varav 75 i småhus och 14 i hyreshus. Dessutom finns 46 st p-platser. Total bostadsyta: 8 491 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet samt kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med vid var tid gällande skattesats. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 24 556 641 (24 556 641) kronor.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	89	8491
Bilplatser	46	
		8 491

Förvaltning

Teknisk- och administrativ förvaltning har under år 2021 enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

SS
CH
Z
CH
CH
A

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Mircea Petza

Cecilia Hellstrand

Simon Sparrelid

Anna Lindberg

Caroline Thingvall

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Per Aastad

Marco Hasan

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mircea Petza , Cecilia Hellstrand , Simon Sparrelid, Anna Lindberg och Caroline Thingvall, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 137 medlemmar, avgående 13 och tillkommande 13, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 137 vid årets slut.

Revisorer

Revisorer har varit Tomas Ericson BOREV Revision AB Suppleant BOREV Revision AB

Valberedning

Valberedning har varit Jonny Runesson och Fahme Saber. Jonny Runessons som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 884	5 859	5 805	5 787	5 787
Årets resultat, tkr	1 242	1 471	1 506	1 633	1 953
Fond för yttre underhåll, tkr	4 116	3 914	3 712	3 510	3 308
Belåning, kr/kvm totalyta	4 948	5 074	5 177	5 563	5 858
Räntekänslighet*	7,6	7,8	7,9	-	-
Soliditet, %	46	45	43	40	38
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	707	707	707	707	707
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	269	339	296	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

MAH
OK
SS
Z
at

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 800 000	3 914 048	17 502 680	1 470 781
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		202 000	1 268 781	-1 470 781
Årets resultat				1 242 380
	12 800 000	4 116 048	18 771 461	1 242 380

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-08 genom poströstning. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakter.

Föreningen genomförde en extra stämma 2021-12-14.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 8 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under år 2021 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Rengöring och injustering ventilation, OVK flerbostadshusen
Taktillsyn
Energideklaration
Radonmätning
Slamsugning dagvattenbrunnar
Markarbeten, återställning efter läckage vattenrör i mark
Belysningspollar mittenplätten
Återställning marksten galaxgränd
Besiktning brandsäkerhet vindar

Överlåtelse

Under perioden har 8 (5) st överlåtelse ägt rum. En andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning. Då styrelsen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand tar föreningen ut 10% av prisbasbeloppet per år (2020 = 4 730 kronor)

Budget för nästa räkenskapsår

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Juli månad var avgiftsfri, som tidigare bestämts.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Planerade underhåll och investeringar

Under år 2022 planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

Brandtätning vindar
Åtgärda snörasskydd tak
Byta vattenmätare

CH
SS
Z
AL
CH

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	18 771 461
Årets resultat	1 242 380
	20 013 841
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	20 013 841
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	29 398
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-600 000
Balanserat resultat efter disposition	19 443 239
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 116 048
Årets förändring enligt ovanstående disposition	570 602
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	4 686 650

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

CH
SS
R
G
AL
G

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 883 667	5 858 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 045 813	-2 594 463
Övriga externa kostnader		-27 951	-32 683
Personalkostnader	4	-240 496	-168 494
Avskrivningar	5	-1 009 011	-1 008 794
Summa rörelsekostnader		-4 323 271	-3 804 434
Rörelseresultat		1 560 396	2 054 116
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	44	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-318 060	-583 378
Summa finansiella poster		-318 016	-583 335
Årets resultat		1 242 380	1 470 781

OK
SS
Z
CT
AL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	72 144 251	73 153 262
Mark		3 100 000	3 100 000
Markanläggningar	9	-	-
Inventarier	10	-	-
		<u>75 244 251</u>	<u>76 253 262</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 244 251</u>	<u>76 253 262</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 346	11 875
Avräkningskonto HSB		3 751 134	2 462 873
Övriga fordringar	11	62 338	37 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	283 289	290 129
		<u>4 098 107</u>	<u>2 802 358</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	350 672	803 647
Summa omsättningstillgångar		<u>4 448 779</u>	<u>3 606 005</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 693 030</u>	<u>79 859 267</u>

CH
SS
Z
CA
AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 800 000	12 800 000
Fond för yttre underhåll		4 116 048	3 914 048
		<u>16 916 048</u>	<u>16 714 048</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 771 461	17 502 680
Årets resultat		1 242 380	1 470 781
		<u>20 013 841</u>	<u>18 973 461</u>
Summa eget kapital		<u>36 929 889</u>	<u>35 687 509</u>
Lång- och kortfristiga skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	42 010 176	43 079 676
Leverantörsskulder		26 992	366 708
Skatteskulder		43 548	36 528
Övriga skulder	16	23 134	11 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	659 291	677 284
Kortfristiga skulder		<u>42 763 141</u>	<u>44 171 758</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>42 763 141</u>	<u>44 171 758</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 693 030</u>	<u>79 859 267</u>

CH
SS
Z
CH
mf
AL

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 242 380	1 470 781
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 009 010	1 008 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 251 390	2 479 575
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 487	604 782
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-339 117	163 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 904 786	3 247 537
	-	-
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 069 500	-882 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 069 500	-882 000
Årets kassaflöde	835 286	2 365 537
Likvida medel vid årets början	3 266 520	900 983
Likvida medel vid årets slut	4 101 806	3 266 520

Likvida medel

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 751 134	2 462 873
Kassa och bank	350 672	803 647
	4 101 806	3 266 520

CH mth
SS
ZC AL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	År	Slutår
Byggnader	Linjär	1	100	2094
Markanläggningar	Linjär	10	10	2004
Inventarier	Linjär	20	5	1999

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 42 010 tkr till omförhandling under 2022. Lån med en bindningstid på 1 år eller mindre tas upp som kortfristiga skulder.

Skatter och avgifter

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. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 24 556 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 501 430	5 501 441
Försäkringsersättning	67 992	-
Intäkter vatten	287 253	289 771
Övriga intäkter	26 992	67 338
	<u>5 883 667</u>	<u>5 858 550</u>

CH
SS
Z
CA
AL

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	74	31 359
Löpande underhåll	618 728	169 846
Planerat underhåll	29 398	401 019
El	32 452	27 520
Vatten	284 202	536 864
Sophämtning	276 528	211 441
Fastighetsförsäkring	216 452	111 698
Förvaltningskostnader	315 326	93 606
Extern revision	14 313	14 375
Bredband	281 685	290 021
Fastighetsskatt	653 201	646 181
Vinterskötsel	116 981	26 319
Övrig drift	206 473	34 214
	<u>3 045 813</u>	<u>2 594 463</u>

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	178 000	128 828
Mötesarvode	-	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 000	-
Social kostnader	57 185	37 666
Övriga personalkostnader	1 311	-
	<u>240 496</u>	<u>168 494</u>

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 009 011	1 008 794
	<u>1 009 011</u>	<u>1 008 794</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	44	43
	<u>44</u>	<u>43</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	317 385	583 378
Övriga räntekostnader	675	
	<u>318 060</u>	<u>583 378</u>

CH
SS
Z
CS
HL

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	100 879 370	100 879 370
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	100 879 370	100 879 370
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 726 108	-26 717 314
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 009 011	-1 008 794
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-28 735 119	-27 726 108
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	72 144 251	73 153 262
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	101 681 000	95 113 000
Byggnader - lokaler	-	-
	101 681 000	95 113 000
Mark - bostäder	71 292 000	82 332 000
Mark - lokaler	-	-
	71 292 000	82 332 000
Summa taxeringsvärde	172 973 000	177 445 000

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	159 625	159 625
	159 625	159 625
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-159 625	-159 625
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	46 733	46 733
	46 733	46 733
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-46 733	-46 733
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	50 583	31 688
Övriga kortfristiga fordringar	11 755	5 793
	62 338	37 481

CA 11/11
SS
Z CA AL

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	70 422	70 421
Fastighetsförsäkring	212 867	197 100
Övrigt	-	22 608
	<u>283 289</u>	<u>290 129</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Skandinaviska Enskilda Banken	-	601 370
Swedbank	350 672	202 277
	<u>350 672</u>	<u>803 647</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	854476215	0,648	2022-03-28	3 985 176	4 417 176
Swedbank	2753688536	0,632	2022-02-28	14 912 500	15 025 000
Swedbank	2652011590	0,667	2022-04-28	17 712 500	17 937 500
Swedbank	2757226309	0,648	2022-03-28	5 400 000	5 700 000
				<u>42 010 176</u>	<u>43 079 676</u>
Nästa års beräknade amortering + kapitalomsättning				-42 010 176	-43 079 676
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<u>-</u>	<u>-</u>

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	92 500 000	92 500 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>92 500 000</u>	<u>92 500 000</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års omsättning av lån	42 010 176	43 079 676
	<u>42 010 176</u>	<u>43 079 676</u>

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga skulder	23 134	11 562
	<u>23 134</u>	<u>11 562</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

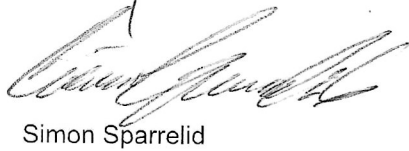
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	117 000	117 000
Förutbetalda hyror och avgifter	484 697	462 873
Upplupna räntekostnader	32 119	83 536
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 600	-
Revision	13 875	13 875
	<u>659 291</u>	<u>677 284</u>

Handwritten signatures and initials:
Z, SS, CH, H

Järfälla 2022-04-14.



Mircea Petza



Simon Sparrelid



Caroline Thingvall



Cecilia Hellstrand



Anna Lindberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-26



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Vega, org.nr 716455-1405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Vega för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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. 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 Bostadsrättsföreningen Östra Vega för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den 26 april 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor