

Årsredovisning för

# **Brf Villavägen**

769625-6937

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

w

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Villavägen, 769625-6937 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar från och med 1 mars 2013 fastigheten Luleå Bergnåset 2:664. På fastigheten har under 1929 uppförts ett hus med adress Östra Villavägen 25 och innehåller 6 bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för fastighetens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	1	35
2 rum och kök	2	139
2,5 rum och kök	1	84
3 rum och kök	2	188
Bostäder	6	446
Bilplatser	6	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fjärrvärmeväxlaren bytts ut.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 747 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2022

Styrelsens sammansättning:

Mathias Kunze	ordförande
Anna Degerman	sekreterare, t o m december 2022
Peter Larsson	ledamot
Andreas Dahlberg	kassör

Suppleanter  
Anton Eriksson  
Veronica Stenlund

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden samt 3 mindre digitala möten.

Firmatecknare har varit Andreas Dahlberg och Mathias Kunze i förening.

Revisorer har varit KPMG AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit Nina Johansson och Veronica Stenlund.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	351	357	355	355	357
Resultat efter fin.poster i tkr	-37	32	47	59	36
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	747	747	747	747	747
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	346	398	401	346	360
Låneskuld, kr/m2 totalyta	7 610	7 712	7 712	7 917	8 121
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,7	1,7	1,7	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	-	108	90	69	50
Sparande, kr/m2 totalyta**	304	268	270	300	266
Soliditet i %***	64	64	63	63	63

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 394 135 kr. Föreningen har under året amorterat 45 550 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 75 år.

u

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 103 244	48 064	160 155	31 841
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-10			31 841	-31 841
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-60 016	60 016	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		11 952	-11 952	
Årets resultat				-36 755
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 103 244</b>	<b>-</b>	<b>240 060</b>	<b>-36 755</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	240 060
Årets resultat	-36 755
<b>Totalt att disponera</b>	<b>203 305</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **203 305**

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

W

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	351 235	357 028
Övriga rörelseintäkter		-	-
		<u>351 235</u>	<u>357 028</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-242 597	-181 354
Övriga externa kostnader	4	-2 909	-928
Avskrivningar	5	-83 768	-83 768
		<u>-329 274</u>	<u>-266 050</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>21 961</b>	<b>90 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-58 717	-59 138
		<u>-58 716</u>	<u>-59 138</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 755</b>	<b>31 840</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 755</b>	<b>31 840</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-36 755</b>	<b>31 841</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,15	9 415 978	9 487 329
Inventarier	9	161 417	173 833
		<u>9 577 395</u>	<u>9 661 162</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 577 395</b>	<b>9 661 162</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	273 308	201 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 117	1 998
		<u>275 425</u>	<u>203 659</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>275 425</b>	<b>203 659</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 852 820</b>	<b>9 864 821</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 103 244	6 103 244
Yttre underhållsfond	12	-	48 064
		<u>6 103 244</u>	<u>6 151 308</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		240 060	160 155
Årets resultat		-36 755	31 841
		<u>203 305</u>	<u>191 996</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 306 549</b>	<b>6 343 304</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13,15	-	3 439 685
		<u>-</u>	<u>3 439 685</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 394 135	-
Leverantörsskulder		95 810	8 554
Aktuell skatteskuld		479	949
Övriga skulder		60	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	55 787	72 329
		<u>3 546 271</u>	<u>81 832</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 852 820</b>	<b>9 864 821</b>

W

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,8 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

U



**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	333 168	333 168
Hysesintäkter	15 900	21 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 167	2 380
	<u>351 235</u>	<u>357 148</u>

*Avgår*

Rabatter/Avdrag	-	-119
	<u>351 235</u>	<u>357 029</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	3 631	5 170
Snöröjning och halkbekämpning	-	18 649
Reparationer		479
Periodiskt underhåll	88 500	3 812
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	10 066	10 706
Uppvärmning	38 338	41 216
Vatten	20 881	23 258
Renhållning	6 661	6 557
Förvaltningskostnader	52 820	50 917
Försäkringar	12 586	11 835
Fastighetsskatt/avgift	9 114	8 755
	<u>242 597</u>	<u>181 354</u>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		3 812
Utfört underhåll installationer	88 500	-
	<u>88 500</u>	<u>3 812</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Kreditupplysningar	1 000	
Bankkostnader	1 109	928
Bolagsverket	800	
	<u>2 909</u>	<u>928</u>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	71 351	71 351
Inventarier	12 417	12 417
	<u>83 768</u>	<u>83 768</u>



**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	58 717	58 820
Övriga finansiella kostnader	-	318
	<u>58 717</u>	<u>59 138</u>

**Not 7 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	-36 755	31 841
Reservering till yttre underhållsfond	-11 952	-11 718
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	60 016	3 812
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>11 309</b>	<b>23 935</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

**Not 8 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	10 098 875	10 098 875
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>10 098 875</b>	<b>10 098 875</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-611 546	-540 195
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-71 351	-71 351
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-682 897</b>	<b>-611 546</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 415 978</b>	<b>9 487 329</b>
varav mark	1 567 345	1 567 345
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1929):	2 754 000	2 320 000
Taxeringsvärde mark:	1 331 000	1 126 000

**Not 9 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	199 434	13 184
-Nyanskaffningar, brandlarm	-	186 250
	199 434	199 434
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-25 601	-13 184
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 416	-12 417
	-38 017	-25 601
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>161 417</b>	<b>173 833</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	272 245	200 931
Skattekonto	1 063	730
	<u>273 308</u>	<u>201 661</u>

u

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	2 118	1 998
	<u>2 118</u>	<u>1 998</u>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	48 064	40 158
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	11 952	11 718
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-60 016	-3 812
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>48 064</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-03-28	1,71 %	3 394 135	3 439 685
Totala skulder på bokslutsdagen			3 394 135	3 439 685
Nästa års amortering			-45 000	-
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-180 000	-296 075
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 169 135	3 143 610
Totala skulder på bokslutsdagen			3 394 135	3 439 685
Avgår kortfristig del			-3 394 135	-
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>3 439 685</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	322	327
Förutbetalda avgifter/hyror	33 350	23 524
Revision	15 450	11 444
El	843	985
Fjärrvärme	5 822	6 094
Snöröjning	-	29 955
Övriga kostnader	-	-
	<u>55 787</u>	<u>72 329</u>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	4 500 000	4 500 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

*Eventalförpliktelser*

*Inga*

*Inga*

W

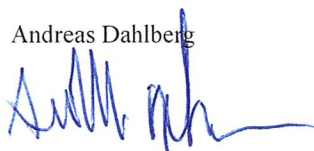
27/04

Luleå 2023-~~04~~.....

Mathias Kunze



Andreas Dahlberg



Peter Larsson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-05.05.....



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### **Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### **Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### **Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### **Långfristiga skulder**

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### **Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### **Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### **Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### **Revisionsberättelse**

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villavägen, org. nr 769625-6937

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villavägen för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Villavägen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

5 maj 2023

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor