

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Lektorn

Org nr: 769601-1951



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord
Budget



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lektorn får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 21 475 000 kr lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 158% till 188%. Föreningens likviditet inklusive dessa kortfristiga lån har förändrats från 8% till 10%.

I resultatet ingår avskrivningar med 493 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -667 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Freden 4 i Linköpings kommun med 56 lägenheter och ett enbostadshus. Byggnaderna är uppförda 1996 och enbostadshuset 1914. Enbostadshuset är skyddat enligt q-bestämmelser i detaljplanen. Fastighetens adress är Folkungagatan 2-14.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	12	31	11	57

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
8	40

Total bostadsarea 4 152 m²

Total lokalarea 127 m²

Årets taxeringsvärde 79 855 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 79 855 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 868 tkr. Därutöver har föreningens avloppsstammar relinats efter upptäckten av rost och sprickbildningar i samband med inspektion. Kostnaden för reliningen uppgick till 1 145 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Byte belysning, målning fönster	2016	
Byte belysning, renovering trapphus	2017	
Målning, underhållsspolning, belysning	2018	
Målning trapphus	2019	
Målning plåttak	2019	
Belysning	2019	
Taktvätt	2019	
Byte takfläktar	2019	
Fasad- och balkongarbeten	2019	
Byte låssystem	2019	
Hissar	2019	
Gräsmattor och häckar	2019	
Målning trapphus	2020	
Byte termostatventiler	2020	
Byte låssystem	2020	
Byte av staket vid marklägenheter	2020	
Gräsmattor, häckar, plattsättning vid sandlådan, breddning av grusgång	2020	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Målning trapphus	105 000	
Modernisering hissar	762 500	
Relining	1 144 721	
Planerat underhåll	År	
Modernisering hissar	2022	
Fjärrvärmeundercentral	2022	
Modernisering hissar	2023	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matti Ahlblad	Ordförande	2022
Anneli Arnåsen	Sekreterare	2022
Kjell Turesson	Vice ordförande	2023
Hanna Karlsson	Kassör	2022-01-11
Hans Grimsell	Kassör	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Grimsell	Suppleant	2022-01-11
Thommy Sjölander	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

	Utsedd av/kommentar
Inger Krantz	Stämman
Jonida Beka	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift sänktes 2019-01-01 med 3%. Samtidigt debiterades avgift för kabel TV och bredband medlemmarna särskilt varför den sammanlagda avgiften är oförändrad jämfört med tidigare år. Senaste egentliga förändring gjordes 2008-01-01 då avgiften höjdes med 8%. En temporär sänkning gjordes 2018 då juli månad var avgiftsfri.

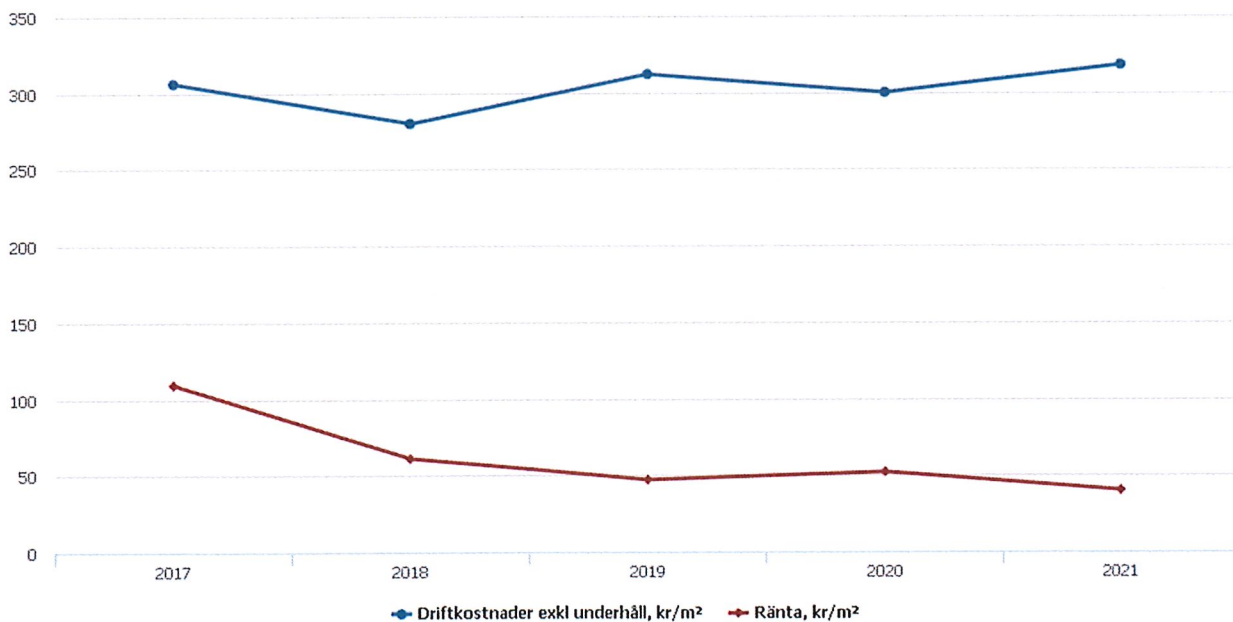
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 997	2 996	2 991	2 843	3 090
Resultat efter finansiella poster	-1 160	0,2	-605	381	567
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	49	49	49	49	49
Balansomslutning	42 601	42 747	43 540	44 258	44 394
Soliditet %	48	51	50	50	49
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	8	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	188	158	167	247	217
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	690	690	690	712	712
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	319	296	312	280	306
Ränta, kr/m ²	40	52	47	61	109
Underhållsfond, kr/m ²	2 073	1 920	1 559	448	372
Lån, kr/m ²	5 172	4 811	4 902	5 052	5 136



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 987 403	7 764 893	3 911 117	181
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			181	-181
Reservering underhållsfond		207 600	-207 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-867 500	867 500	
Årets resultat				-1 160 177
Vid årets slut	9 987 403	8 604 993	3 071 198	-1 160 177

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 411 298
Årets resultat	-1 160 177
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-207 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	867 500
Summa	1 911 021

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 911 021

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 997 318	2 995 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 531	121 600
Summa rörelseintäkter		3 108 849	3 117 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 338 034	-2 144 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 932	-219 339
Personalkostnader	Not 6	-73 653	-54 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-493 434	-486 284
Summa rörelsekostnader		-4 112 053	-2 904 166
Rörelseresultat		-1 003 204	213 145
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 815	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 559	2 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 348	-215 757
Summa finansiella poster		-156 974	-212 965
Resultat efter finansiella poster		-1 160 177	181
Årets resultat		-1 160 177	181

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	40 223 813	40 677 018
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	276 226	316 455
Summa materiella anläggningstillgångar		40 500 039	40 993 473
Summa anläggningstillgångar		40 500 039	40 993 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 084	155
Övriga fordringar		8 848	7 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	88 808	86 501
Summa kortfristiga fordringar		100 740	93 697
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 999 940	1 660 094
Summa kassa och bank		1 999 940	1 660 094
Summa omsättningstillgångar		2 100 680	1 753 791
Summa tillgångar		42 600 719	42 747 263

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 987 403	9 987 403
Fond för yttre underhåll	8 604 993	7 764 893
Summa bundet eget kapital	18 592 396	17 752 296
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 071 198	3 911 117
Årets resultat	-1 160 177	181
Summa fritt eget kapital	1 911 021	3 911 298
Summa eget kapital	20 503 417	21 663 594
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	21 475 000
Leverantörsskulder	164 937	208 143
Skatteskulder	7 948	6 093
Övriga skulder	29 094	27 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	420 324
Summa kortfristiga skulder	22 097 303	21 083 669
Summa eget kapital och skulder	42 600 719	42 747 263

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Carportar	Linjär	33
Stamventiler	Linjär	20
Torktumlare och tvättmaskin	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 862 936	2 862 936
Hyror, lokaler	960	960
Hyror, garage	39 744	39 744
Hyror, p-platser	93 678	92 071
Summa nettoomsättning	2 997 318	2 995 711

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Digitala tjänster	93 024	93 024
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	13 788	15 553
Övriga rörelseintäkter	4 719	13 023
Summa övriga rörelseintäkter	111 531	121 600

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 012 221	-915 213
Reparationer	-67 057	-83 008
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 848	-92 993
Försäkringspremier	-47 629	-36 086
Kabel- och digital-TV	-96 352	-96 255
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 429	0
Serviceavtal	-73 473	-69 603
Besiktningar	-6 748	-13 188
Snö- och halkbekämpning	-37 569	-11 301
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	-22 011	-20 481
Utomhusmöbler	0	-29 655
Frakter och transporter	0	-995
Vatten	-91 431	-91 952
Fastighetsel	-79 946	-54 893
Uppvärmning	-462 081	-427 750
Sophantering och återvinning	-64 507	-62 849
Förvaltningsarvode drift*	-122 823	-115 893
Förvaltningsarvode drift extra	-55 908	-22 169
Summa driftskostnader	-3 338 034	-2 144 282

*Trädgårdsskötsel och trappstädning

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-158 749	-128 310
Övriga förvaltningskostnader	-3 605	-3 425
Lokalkostnader	-3 084	-2 964
Arvode, yrkesrevisor	-11 728	-13 000
Energideklaration	0	-31 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 989	-15 112
Representation	-1 945	-1 310
Kontorsmateriel	-1 370	-6 887
Medlems- och föreningsavgifter	-6 210	-6 150
Konsultarvoden	0	-4 559
Bankkostnader	-4 353	-3 699
Övriga externa kostnader*	-5 899	-2 674
Summa övriga externa kostnader	-206 932	-219 339

*Bolagsverket, utredning laddstolpar

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-45 000
Sociala kostnader	-13 653	-9 261
Summa personalkostnader	-73 653	-54 261

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 585 631	45 585 631
Mark	6 471 000	6 471 000
Markanläggning	510 333	510 333
	50 566 964	50 566 964
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 566 964	50 566 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 626 640	-9 190 784
Markanläggningar	-263 306	-245 957
	-9 889 946	-9 436 741
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-435 856	-435 856
Årets avskrivning markanläggningar	-17 347	-17 347
	-453 203	-453 203
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 343 149	-9 889 945
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 223 813	40 677 018
Varav		
Byggnader	33 523 134	33 958 991
Mark	6 471 000	6 471 000
Markanläggningar	229 679	247 027
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 393 000	79 393 000
Lokaler	462 000	462 000
	79 855 000	79 855 000
Totalt taxeringsvärde	79 855 000	79 855 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 386 000</i>	<i>48 386 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 469 000</i>	<i>31 469 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 644	129 644
Installationer	286 000	
	415 644	129 644
Årets anskaffningar		
Installationer		286 000
	0	286 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	415 644	415 644
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 929	-25 929
Installationer	-14 300	-7 150
	-40 229	-33 079
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-117 968	-92 039
Installationer	-21 450	-7 150
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-139 418	-99 190
Restvärde enligt plan vid årets slut	276 226	316 455
Varav		
Inventarier och verktyg	11 676	37 605
Installationer	264 550	278 850

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 132	11 235
Förutbetald kabel TV	24 232	24 087
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 444	51 179
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 808	86 501

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	645	550
Bankmedel SBAB	1 119 463	816 904
Transaktionskonto Swedbank	871 630	838 172
Bankkonto Swedbank	8 202	4 467
Summa kassa och bank	1 999 940	1 660 094

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	21 475 000	20 475 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 475 000	-20 475 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,83%	2022-01-28	4 375 000,00	-4 125 000,00	250 000,00	0,00
SWEDBANK	0,78%	2022-01-28	5 600 000,00	0,00	0,00	5 600 000,00
SWEDBANK	0,78%	2022-01-28	10 500 000,00	0,00	0,00	10 500 000,00
SWEDBANK	0,49%	2022-02-28	0,00	5 625 000,00	250 000,00	5 375 000,00
Summa			20 475 000,00	1 500 000,00	500 000,00	21 475 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra samtliga lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 500 tkr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 309	0
Upplupna räntekostnader	25 526	22 744
Upplupna driftskostnader	4 875	1 688
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 326	0
Upplupna elkostnader	13 489	5 509
Upplupna vattenavgifter	7 676	7 754
Upplupna värmekostnader	69 390	58 580
Upplupna kostnader för renhållning	5 698	5 341
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 647
Upplupna styrelsearvoden	4 167	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 808	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 060	255 465
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	420 324	366 728


Not Ställda säkerheter

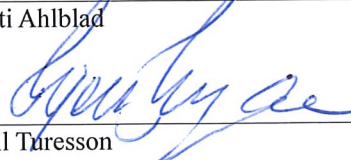
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 100 000	40 100 000

Styrelsens underskrifter

Lmköping 2022 03 06
Ort och datum


Matti Ahlblad

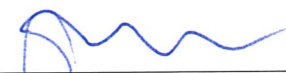

Anneli Arnåsen


Kjell Turesson


Hans Grimsell

Vår revisionsberättelse har lämnats 10, 3 2022

Grant Thornton Sweden AB


Auktoriserad revisor
Maria Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lektorn
Org. nr. 769601-1951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

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 2021 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 mitt 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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.

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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 18 mars 2022

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor