

Årsredovisning för  
**BRF Malmsjön i Vårsta**  
769633-0971

Räkenskapsåret  
**2020-07-01 - 2021-06-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Malmsjön i Vårsta intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2021-12-01. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Grödinge den 17 november 2021

Johan Norberg  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmsjön i Vårsta, 769633-0971, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

### Föreningens information

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-03-14 och stadgarna registrerades 2017-04-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Nettoomsättning	3 322 704	3 419 103	-
Resultat exkl avskrivningar	1 331 210	1 461 487	-
Soliditet (%)	74	74	54
Kassalikviditet (%)	128,8	130,6	200,2
Lån, kr/kvm	12 738	12 932	13
Årsavgift/kvm	715	715	-
Snittavgift kr/kvm	11	11	-
Skuldränta	1,060%	1,060%	-

### Eget kapital

	Medlemsins.	Fond yttre undh	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	154 695 000	51 720	-260 726	-7 311
Disposition enligt stämman		168 600	-168 600	
års resultat			-7 311	7 311
Årets resultat				-1 349 155
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 695 000</b>	<b>220 320</b>	<b>-436 637</b>	<b>-1 349 155</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -1 785 791, disponeras enligt följande:

	Belopp
Ansamlad förlust	-436 636
Årets förlust	-1 349 155
	<b>-1 785 791</b>
reservering fond för yttre underhåll	168 600
i ny räkning överföres	1 617 191
	<b>1 785 791</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Ordinarie Styrelseledamöter

Johan Norberg	Ordförande	2021
Birgitta Jonsson	Ledamot	2021
Sevgi Cakir	Ledamot	2021

### Valda t.o.m årsstämma

### Styrelsesuppleanter

Sevil Cakir	Suppleant	2021
Simon Moro	Suppleant	2021
Önder Akbas	Suppleant	2021
Tobias Benne	Godkänd revisor	2021

### Valberedning

Ingen valberedning har utsetts under räkenskapsåret men efter räkenskapsåret så har en valberedning valts ut

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vårsta 1:515 och Vårsta 1:516.

## Underhåll

Fastigheten är ny och det krävs ingen större underhåll, dem mindre som har utförts är pga skadegörelse och förbättrad funktion. Styrelsen kommer nu efter 2 års besiktningen att påbörja arbetet med att ta fram en underhållsplan.

## Bostäder

Antal	Typ	Total yta
65	Lägenheter	4215 kvm

## Lägenhetsfördelningen ser ut som nedan

2 rok 20 st  
3 rok 40 st  
4 rok 3 st  
5 rok 2 st

## Förvaltning och väsentliga avtal

Tekniskförvaltning/fastighetsskötsel, Etcon Fastighetsteknik AB  
Ekonomisk förvaltning, U.B. Redovisningsbyrå' AB  
Soppantering, SRV återvinning AB

## Avtal

Sopor, SRV återvinning AB  
Parkering till den del som tillhör föreningen, Parkeringservice Svenska AB  
Internet/TV, Telenor  
Lås, Låspartner  
Fastighetsskötsel, Etcon Fastighetsteknik AB  
Bank, Handelsbanken, tidigare Nordea  
EI, Vattenfall Eldistribution AB  
Värme, Södertörns fjärrvärme AB  
Revisor, MT Revision AB  
Försäkring Moderna försäkringar  
Hissar KONE  
Snöskottningsavtal Johanneshovs Plåtslageri AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret haft tio protokollförda möten.  
Stämman ägde rum den 16 december 2020. På grund av Covid 19 fick detta ske via poströstning. Det var 21 personer som röstade.  
Under året har styrelsen gjort det möjligt, för de som vill, att betala avgiften med autogiro.

Styrelsen har fått i ordning på Vattenfall och deras mätare vilket var ett stort problem länge.  
Fasadsnummer 1L har satts upp i huset.  
Ett flertal farthinder har köpts in och lagts ut.  
Mattor till entrén.  
I januari 2021 byttes samtliga elementfiler ut i alla lägenheter.  
Ny trafikskylt om infartsförbud mot obehöriga har satts upp.  
Gräsmattan har iordningsställts.  
Blommor på takterrassen har planterats.  
Efter möte med Etcon den 17 mars 2021 beslutade styrelsen att säga upp avtalet med dem då samarbetet inte har fungerat bra. Styrelsen har inlett ett arbete på att hitta en ny fastighetsförvaltare.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen har 93 (87st föregående år) medlemmar. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 7 (14 föregående år) överlåtelse skett.

#### **Årsavgifter**

Föreningen har beslutat om att inte ändra årsavgifterna för kommande verksamhetsår. Föreningen har även åtagit sig att betala bredband/tv avgifterna.

#### **Underhåll och reparationer**

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheten löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden, avsättning för yttre underhållsfond sker med 40 kr/kvm.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 289 503	3 288 322
Övriga rörelseintäkter	2	33 201	130 781
		<u>3 322 704</u>	<u>3 419 103</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och löpande underhåll	3	-141 017	-724 841
Driftkostnader	4	-1 613 824	-489 134
Övriga kostnader	5	-153 532	-117 737
Personalkostnader & Arvoden	14	-83 122	-
Avskrivning på fastigheten		-2 104 209	-1 468 798
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-773 000</u>	<u>618 593</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-576 155	-636 523
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	10 619
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 349 155</u>	<u>-7 311</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 349 155</u>	<u>-7 311</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 349 155</u>	<u>-7 311</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	205 580 993	207 685 202
		<u>205 580 993</u>	<u>207 685 202</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>205 580 993</u>	<u>207 685 202</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 901	87 603
Övriga fordringar		2 102	165 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 479	40 623
		<u>83 482</u>	<u>294 133</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 807 360</u>	<u>1 773 360</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 890 842</u>	<u>2 067 493</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>207 471 835</u>	<u>209 752 695</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 695 000	154 695 000
Fond för yttre underhåll	10	220 320	51 720
		<u>154 915 320</u>	<u>154 746 720</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	9	-436 637	-260 726
Årets resultat	9	-1 349 155	-7 311
		<u>-1 785 792</u>	<u>-268 037</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>153 129 528</u>	<u>154 478 683</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	52 873 728	53 691 364
		<u>52 873 728</u>	<u>53 691 364</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		817 636	817 636
Förskott från kunder		-	17 176
Leverantörsskulder		89 812	64 560
Skatteskulder		96 915	208 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	464 216	474 316
		<u>1 468 579</u>	<u>1 582 648</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>207 471 835</u>	<u>209 752 695</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 349 155	-7 311
Avskrivningar		2 104 209	1 468 796
		<u>755 054</u>	<u>1 461 485</u>
Betald skatt		-206 880	2 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>548 174</b>	<b>1 463 565</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		210 651	19 462 052
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-63 290	-37 804 209
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>695 535</b>	<b>-16 878 592</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Återbetalda fordringar		156 100	
Upptagna lån			53 691 362
Amortering av lån		-817 636	-94 126 665
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-661 536</b>	<b>-40 435 303</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>33 999</b>	<b>-57 313 895</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 773 359</b>	<b>59 087 254</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 807 358</b>	<b>1 773 359</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **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.

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20–100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

#### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett 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 inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget 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.

##### **Kassalikviditet (%)**

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Årsavgifter bostäder	3 014 111	3 014 064
Hysesintäkter från uthyrda parkeringsplatser	262 750	233 500
Andra fakturerade intäkter	45 843	171 539
<b>Summa</b>	<b>3 322 704</b>	<b>3 419 103</b>

## Not 3 Reparation och löpande underhåll

	2021-06-30	2020-06-30
Förbrukningsmaterial	25 075	19 162
Möbler och annan utrustning	17 587	32 822
Snöröjning och sandning	55 133	
Trädgårdsarbete	5 948	
Hiss	4 266	
Mattor	2 293	
Löpande underhåll/jour	30 715	14 125
<b>Summa</b>	<b>141 017</b>	<b>66 109</b>

Årets not är inte jämförbar med föregående års pga ändrat redovisningssätt.

## Not 4 Driftkostnader

Verksamhetsåret har blivit belastat med dubbla årskostnad för TV/Data på närmare 300 000 kr.

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsskötsel	95 495	181 062
Tekniskförvaltning	87 165	56 367
Hiss	9 854	
Bredband	258 458	
TV	33 466	
Ei	263 370	204 422
VA-Botkyrka	100 657	89 154
SRV sophantering	79 216	37 862
Uppvärmning	445 873	374 341
Hyra parkering	110 000	93 741
Fastighetsskatt	94 835	36 720
Försäkring	35 435	
<b>Summa</b>	<b>1 613 824</b>	<b>1 073 669</b>

Årets not är inte jämförbar med föregående års pga ändrat redovisningssätt.

## Not 5 Övriga kostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Porto	443	1 920
Ersättning till revisor	42 500	17 500
Redovisningstjänster	90 797	100 520
Bankkostnader	4 650	2 611
Övriga externa kostnader	15 142	2 475
<b>Summa</b>	<b>153 532</b>	<b>125 026</b>

Årets not är inte jämförbar med föregående års pga ändrat redovisningssätt.

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Räntekostnader, övriga	576 155	636 523
<b>Summa</b>	<b>576 155</b>	<b>636 523</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	209 154 000	209 154 000
Vid årets slut	209 154 000	209 154 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 468 798	
-Årets avskrivning	-2 104 209	-1 468 798
Vid årets slut	-3 573 007	-1 468 798
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>205 580 993</b>	<b>207 685 202</b>

**Varav mark**

Akkumulerade anskaffningsvärden	62 274 243	62 274 243
Redovisat värde vid årets slut	62 274 243	62 274 243
Taxeringsvärde byggnad-Bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark- Bostäder	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark- tomtmark	520 000	520 000

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Försäkringspremier	37 156	35 436
Hiss	5 118	5 118
Parkering	9 500	
TV	3 705	
	<b>55 479</b>	<b>40 554</b>

**Not 9 Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

	2021-06-30
Ansamlad förlust	-436 636
Årets förlust	-1 349 155
	<b>-1 785 791</b>
Reservering för fond för yttre underhåll i ny räkning överförd	168 600 -1 617 191
	<b>-1 785 791</b>

## Not 10 Fond för yttre underhåll

	2021-06-30	2020-06-30
Redovisat värde vid årets början	51 720	
Avsättningar som gjorts under året	168 600	51 720
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>220 320</b>	<b>51 720</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	02-495764-265757	1,06 %	2025-03-30	54 509 000	817 636
				<b>54 509 000</b>	<b>817 636</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 48 785 548 kr  
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 52 873 728 kr

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	54 509 000	54 509 000
	<b>54 509 000</b>	<b>54 509 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna arvoden	42 711	42 711
Upplupna räntor	96 674	132 972
Förutbetalda medlemsavgifter	273 172	273 172
Elavgifter	5 078	4 730
Uppvärmning	21 580	20 731
Revision	25 000	
	<b>464 215</b>	<b>474 316</b>

## Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader.

### Resultat exkl avskrivningar

Resultat innan avskrivningar.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Lån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

### Årsavgift/kvm

Årsavgift per kvadratmeter

### Snittavgift kr/kvm

Snittavgiften i kronor per kvadratmeter

*Skuldränta*

Föreningen ränta i procent för lånen.

**Not 14 Personalkostnader & Arvoden**

Styrelsearvoden

64 998

Socialavgifter

18 124

## **Underskrifter**

Grödinge den 17 november 2021

Johan Norberg  
Styrelseordförande

Birgitta Jonsson  
Ledamot

Sevgi Cakir  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 november 2021

Tobias Benne  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta  
Org.nr 769633-0971

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2021-06-30 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 Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 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.

Stockholm Datum enligt signaturblad

---

Tobias Benne  
Godkänd revisor