

# Årsredovisning 2020/2021

BRF FINNSTA GÅRD

769609-9147



## Simpleko

## VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FINNSTA GÅRD

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Patent- och registreringsverket

Föreningen registrerades 2003-09-02. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-28.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Upplands Bro.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vallmostigen 1-88, Liljestigen 1-83.

På fastigheten finns 48 st bostadshus innehållande 170 lägenheter, varav 17 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 92 garage och 98 p-platser samt två miljöhus för källsortering, ett redskapsförråd och en ekonomibygnad innehållande tvättstuga, gemensamhetslokal och föreningens kansli.

Lägenhetsfördelning:

48	st 2 rum och kök	
122	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 12 562 kvm

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Lars Norenus	Ordförande
Mikael Lindeman	Sekreterare
Per Olav Eidsvoll	Kassör
Erik Ljungqvist	Ledamot
Susan Simmons	Ledamot
Tatevik Sahakyan	Suppleant
Monica Andersson	Suppleant

En extra föreningsstämma skedde 2021-10-16 p g a fyllnadsval till styrelsen. Då valdes Tatevik Sahakyan till ordinarie ledamot fram till ordinarie stämma och till suppleant valdes Allan Skovrider.

Valberedning (vald på extra stämma 2021-10-16)

Ingrid Pettersson  
Tony Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas i förening av Erik Ljungqvist och Lars Norenus.

Revisorer

Mathias Fredriksson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	EFS AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Avläsning elmätare	Techem
El	E.on
Fjärrvärme	E.on
VA/Sophämtning	Upplands Bro kommun
Källsortering	Ragn-Sells
TV/Bredband	Telia

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 541 752 kronor, varav 29 537 kronor avser hyresrätterna. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 763 523 kronor, vilket avser konsult takprojekt, uppdatering underhållsplan 2021-2040, installation av ny tvättmaskin samt installation av mätutrustning/elmätare. Kostanden för tvättmaskin och mätutrustning föreslås i resultatdispositionen ianspråkta yttre reparationsfonden.

Årets resultat drivs primärt av utgifter relaterade till reparationer och underhåll, framförallt relaterade till våra tak.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Förändringar i avtal

Vi har tecknat avtal med Fastum vilket kommer ersätta Simpleko som ekonomisk förvaltare. Avtalet träder i kraft 2022-01-01.

Vi har tecknat nytt avtal med Ragnsells där vi kommer få en lägre kostnad för den del av sophämtningen som Ragnsells ansvarar för.

### Övriga uppgifter

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad för tiden 2021-2040.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 201 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 200 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2001 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2001 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 643 728	10 574 147	10 601 996	10 554 686
Resultat efter fin. poster	-177 319	986 339	1 344 968	717 262
Soliditet, %	70	71	69	69
Yttre fond	12 341 486	11 877 614	11 413 742	11 026 742
Taxeringsvärde	181 012 000	154 624 000	154 624 000	154 624 000
Bostadsyta, kvm	12 562	12 562	12 562	12 562
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	720	719	716	720
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 388	2 388	2 388	2 388
Genomsnittlig skuldränta, %	1,38	1,14	1,01	1,06
Belåningsgrad, %	35,03	34,67	34,13	33,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-08-31
Insatser	36 255 569	-	-	36 255 569
Upplåtelseavgifter	24 752 772	-	-	24 752 772
Fond, yttre underhåll	11 877 614	-	463 872	12 341 486
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-779 494	-	-	-779 494
Balanserat resultat	2 190 940	986 339	-463 872	2 713 407
Årets resultat	986 339	-986 339	-177 319	-177 319
<b>Eget kapital</b>	<b>75 283 740</b>	<b>0</b>	<b>-177 319</b>	<b>75 106 421</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 713 407
Årets resultat	-177 319
<b>Totalt</b>	<b><u>2 536 088</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	543 036
Att från yttre fond i anspråk ta	-381 488
Balanseras i ny räkning	2 374 540
	<b><u>2 536 088</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

	Not	2020-09-01 - 2021-08-31	2019-09-01 - 2020-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		10 566 179	10 574 147
Rörelseintäkter		81 161	105 034
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 647 340</b>	<b>10 679 181</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-8 543 853	-7 111 208
Övriga externa kostnader	7	-697 182	-1 072 711
Personalkostnader	8	-255 195	-254 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-917 268	-923 101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 413 498</b>	<b>-9 361 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>233 842</b>	<b>1 317 681</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 156	13 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-424 317	-345 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-411 160</b>	<b>-331 342</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-177 319</b>	<b>986 339</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-177 319</b>	<b>986 339</b>

# Balansräkning

	Not	2021-08-31	2020-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	86 068 173	86 985 441
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 068 173</b>	<b>86 985 441</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>86 068 173</b>	<b>86 985 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		53 967	1 875
Övriga fordringar	11	117 504	5 439 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	317 103	276 994
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>488 574</b>	<b>5 718 117</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 361 204	13 857 835
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 361 204</b>	<b>13 857 835</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 849 778</b>	<b>19 575 951</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 917 951</b>	<b>106 561 392</b>

## Balansräkning

	Not	2021-08-31	2020-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser	13	60 228 847	60 228 847
Fond för yttre underhåll		12 341 486	11 877 614
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 570 333</b>	<b>72 106 461</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 713 407	2 190 940
Årets resultat		-177 319	986 339
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 536 088</b>	<b>3 177 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 106 421</b>	<b>75 283 740</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	30 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		142 977	103 253
Skatteskulder		294 550	0
Övriga kortfristiga skulder		23 824	12 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 350 179	1 162 093
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 811 530</b>	<b>1 277 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 917 951</b>	<b>106 561 392</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Finnsta Gård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	80 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Markanläggningar	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

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 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 245 211 (1 245 211) kronor.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
El IMD	490 111	502 246
Hysesintäkter, bostäder	1 294 500	1 308 805
Hysesintäkter, p-platser	654 942	662 951
Intäktsreduktion	-2 860	-30 197
Parkeringsavgifter moms	41 435	31 737
Rabatter bostäder	-4 320	-4 320
Vinst avytt imm/mat anl-t	0	38 333
Årsavgifter, bostäder	8 133 647	8 117 921
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 374	19 863
Övriga intäkter	5 510	31 842
<b>Summa</b>	<b>10 647 340</b>	<b>10 679 181</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Besiktning och service	114 347	91 745
Bevakning	0	1 791
Fastighetsskötsel	290 090	240 560
Yttre skötsel	607 457	257 780
<b>Summa</b>	<b>1 011 894</b>	<b>591 877</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Löpande rep och underhåll hyreslägenhet	29 537	43 531
Löpande reparationer och underhåll	512 215	387 265
Planerat underhåll	763 523	253 335
<b>Summa</b>	<b>1 305 275</b>	<b>684 131</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Fastighetsel	751 808	700 051
Sophämtning	524 051	508 786
Uppvärmning	2 124 360	2 109 184
Vatten	687 163	675 782
<b>Summa</b>	<b>4 087 381</b>	<b>3 993 804</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Digital-tv/fiber	170 816	167 614
Fastighetsförsäkringar	386 634	382 336
Fastighetsskatt	1 357 590	1 159 680
Hyressättningsavgift	2 363	13 391
Självrisker	221 900	118 376
<b>Summa</b>	<b>2 139 304</b>	<b>1 841 396</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	196 626	189 513
Förbrukningsmaterial	6 363	24 362
Möteskostnad stämma	0	3 000
Revisionsarvoden	106 172	105 094
Övriga externa tjänster/kostnader	305 288	678 478
Övriga förvaltningskostnader	82 732	72 265
<b>Summa</b>	<b>697 182</b>	<b>1 072 711</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Bilersättning skattefria	0	2 891
Lön övrigt	600	0
Sociala avgifter	56 755	57 689
Styrelsearvoden	197 640	193 700
Övriga personalkostnader	200	200
<b>Summa</b>	<b>255 195</b>	<b>254 480</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	414 082	342 025
Övriga räntekostnader	10 234	3 157
<b>Summa</b>	<b>424 317</b>	<b>345 182</b>

Not 10, Byggnad och mark	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	100 040 423	100 040 423
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	974 584	974 584
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101 015 007</u>	<u>101 015 007</u>
Ingående avskrivning byggnad	-13 509 790	-12 625 008
Ingående avskrivning markanläggning	-519 776	-487 290
Årets avskrivning byggnad	-884 782	-884 782
Årets avskrivning markanläggning	-32 486	-32 486
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14 946 834</u>	<u>-14 029 566</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>86 068 173</u>	<u>86 985 441</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	37 916 249	37 916 249
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	92 952 000	78 464 000
Taxeringsvärde mark	88 060 000	76 160 000
<b>Summa</b>	<b>181 012 000</b>	<b>154 624 000</b>

Not 11, Övriga fordringar	2021-08-31	2020-08-31
Avräkning klientmedel	0	5 420 794
Skattefordringar	0	9 664
Skattekonto	117 504	8 789
<b>Summa</b>	<b>117 504</b>	<b>5 439 247</b>

Under hösten 2020 har Simpleko frångått klientmedelshantering och föreningen har istället öppnat ett bankkonto hos SEB för samtliga in- och utbetalningar. Därav förändringen mellan verksamhetsåren.

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Bredband	14 380	0
Försäkringspremier	230 059	0
Förvaltning	16 521	17 314
Inkomsträntor	8 771	8 757
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 372	250 924
<b>Summa</b>	<b>317 103</b>	<b>276 994</b>

<b>Not 13, Medlemsinsatser</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-779 494	-779 494
Ej inbetalda insatser	-4 059 777	-4 059 777
Insatser	40 315 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter	24 752 772	24 752 772
<b>Summa</b>	<b>60 228 847</b>	<b>60 228 847</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Sparbanken i Enköping		1,77 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB		0,98 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2021-11-03	1,35 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,98 %	6 000 000	6 000 000
Sparbanken i Enköping	2048-06-30	1,61 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>



<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
El	75 527	55 408
Förutbetalda avgifter/hyror	833 445	862 497
Löner/ arvoden	0	70 200
Sociala avgifter	0	22 056
Upplupna renhållningsavgifter	0	6 079
Upplupna reparationer och underhållskostnader	335 625	0
Uppvärmning	54 021	51 262
Utgiftsräntor	26 823	24 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 738	51 899
<b>Summa</b>	<b>1 350 179</b>	<b>1 162 093</b>

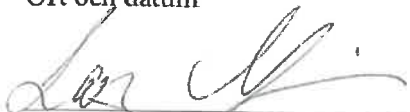
<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Fastighetsinteckning	63 217 000	63 217 000
<b>Summa</b>	<b>63 217 000</b>	<b>63 217 000</b>

#### **Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

På den fortsatta stämman 2021-10-16 beslutade föreningen att lägga om taken på alla längor och föreningshuset samt garagen. Föreningen har tecknat avtal med Finnes Bygg som kommer att lägga om våra tak under 2022.

BRO 2022-01-26

Ort och datum



Lars Norenius  
Ordförande



Erik Ljungqvist  
Ledamot



Susan Simmons  
Ledamot



Tatevik Sahakyan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 01 - 27



Mathias Fredriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Finnsta gård

Org.nr 769609-9147

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Finnsta gård för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 Bostadsrättsförening Finnsta gård för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 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 ersättningskyldighet 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 den 27 januari 2022

---

Mathias Fredriksson  
Auktoriserad revisor