

Årsredovisning för

Brf Ulvsättra

713200-0964

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ulvsättra, 713200-0964, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Lädersättra 3:1 i Järfälla kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med tre våningar, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Byggnaderna uppfördes 1963.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 11 487m². Taxeringsvärdet är 87 215 tkr, varav byggnadsvärdet är 61 620 tkr och markvärdet 25 595 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam fr.o.m. första januari 2021.
I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, rättsskydd och saneringsavtal mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	115	7 346
Lokaler (ink förråd)	20	253
Garage	11	208
Bilplatser	68	-
		7 807

Föreningen har en lokal som styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

En bostadslägenhet är upplåten med hyresrätt (f d vaktmästarbostad) och övriga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsadresser

Trollvägen 1 - 27 (ojämna nummer)

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare.

Städningen av våra hus har skötts av NSF Städ AB och för skötseln av utomhusmiljön av NaturAB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Peter Aldenbro

Elisabeth Svensson

Maria Sundqvist

Lars Nordin

Terese Björnholm

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Marcin Kulpa

Andreas Orheim, avgick 17/8

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 132 medlemmar, varav 114 röstberättigade.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Davidsson med Jörgen Götehed som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Berit Nilsson.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 367	6 224	5 792	5 113	5 291
Årets resultat, tkr	421	1 056	458	-438	1 649
Fond för yttre underhåll, tkr	3 978	4 017	4 110	4 216	3 933
Belåning, kr/kvm totalyta	7 501	7 501	6 705	5 812	3 495
Räntekänslighet*	10,2	10,2	9,7	9,2	5,6
Soliditet, %	18	17	18	16	23
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	758	758	714	673	656
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	257	291	217	124	160

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

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

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	703 387	2 007 285	4 017 484	4 393 600	1 056 288
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-39 830	1 096 119	-1 056 288
Årets resultat					420 918
	703 387	2 007 285	3 977 654	5 489 719	420 918

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 421 tkr, och under året har utfört planerat underhåll för 261 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är löpande underhåll (457 tkr), uppvärmning (625 tkr), fastighetsskötsel (392 tkr), EI (556 tkr), vatten (151 tkr), förvaltningskostnader (363 tkr).

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Att tänka på hur vi använder vatten såväl varmt som kallt, hur vi vädrar, att vi sorterar våra sopor korrekt, att vi är aktsamma om våra gemensamma utrymmen. Allt detta påverkar våra gemensamma utgifter och din avgift. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Avgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad för 2021.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie stämma genomfördes på grund av rådande pandemi via poströstning. Stämman ägde rum den 20 maj 2021, med ordförande, sekreterare och två justerare tillika rösträknare närvarande. 22 medlemmar nyttjade sin möjlighet att poströsta.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 13 protokollförda sammanträden samt utöver det även flera arbetsmöten.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 114 bostadsrättslägenheter har 10 överlåtits under året. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljning under året har varit 32 660 kr/kvm.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

Yttre fastighetsåtgärder

Entreprenaden för ombyggnation tak avslutades.

Besiktning av balkonger har ägt rum, åtgärder planeras tidigast om 5 år.

Utemiljön

Återställning av markytor efter stambytet och takarbete. Gräsmattor har renoverats, hårdgjorda ytor har justerats. Två lövkomposter har byggts.

Inre fastighetsåtgärder

Yttre källardörrar på Hus 4 har bytts.

Övrigt

Container för grovsopor fanns uppställd våren 2021.

Nya avtal

Styrelsen har upphandlat el för de kommande 2 åren. Nytt avtal gäller från och med 1 mars 2022. Leverantör är Fortum Markets AB.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2022 visar på ett resultatutfall på 808 tkr.
Styrelsen beslutade att höja hyresavgift för HR enligt HGF-beslut.
Styrelsen beslutade en höjning av årsavgifterna med 2% för år 2022.

Planerade underhåll och investeringar

Inga investeringar är planerade att utföras 2022 endast underhållsarbeten enligt underhållsplan.

Styrelsen utses av föreningsstämman för att under en tid av ett år fram till nästa ordinarie stämma, ansvara för föreningens verksamhet. Styrelsen är föreningens företrädare utåt, ingår avtal och tecknar kontrakt och tecknar föreningens firma. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens tillgångar och övriga angelägenheter. Styrelsen ansvarar för och sköter det löpande arbetet i föreningen.

Vi anlitar HSB Norra Stor-Stockholm för vissa förvaltningstjänster inom fastighetsskötsel, ekonomi och administration.

Verksamheten i bostadsrättsföreningar (inkl. styrelsens uppdrag) regleras av BRL Bostadsrättslagen och EFL Lag om ekonomiska föreningar, samt föreningens stadgar.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	5 489 719
Årets resultat	420 918
	5 910 637
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	5 910 637
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	261 275
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-7 300
Balanserat resultat efter disposition	6 164 612
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 977 654
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-253 975
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	3 723 679

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 367 313	6 223 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 666 260	-3 173 425
Planerat underhåll	4	-261 275	-47 130
Fastighetsskatt		-169 721	-166 482
Avskrivningar	5	-1 188 331	-1 111 440
		<u>-5 285 587</u>	<u>-4 498 477</u>
Rörelseresultat		1 081 726	1 725 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 192	7 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-666 000	-676 704
		<u>-660 808</u>	<u>-669 021</u>
Årets resultat		420 918	1 056 288

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	63 325 639	47 267 807
Mark		1 563 800	1 563 800
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	16 994 385
		<u>64 889 439</u>	<u>65 825 992</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	1 400	1 400
		<u>1 400</u>	<u>1 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 890 839</u>	<u>65 827 392</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 371	11 714
Avräkningskonto HSB		5 543 287	4 968 818
Övriga fordringar	11	3 678	32 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 328	47 954
		<u>5 598 664</u>	<u>5 061 060</u>
Kassa och bank	13	178 756	164 132
Summa omsättningstillgångar		<u>5 777 420</u>	<u>5 225 192</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 668 259</u>	<u>71 052 584</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		703 387	703 387
Upplåtelseavgifter		2 007 285	2 007 285
Fond för yttre underhåll		3 977 654	4 017 484
		<u>6 688 326</u>	<u>6 728 156</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		5 489 719	4 393 600
Årets resultat		420 918	1 056 288
		<u>5 910 637</u>	<u>5 449 888</u>
Summa eget kapital		<u>12 598 963</u>	<u>12 178 044</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	45 000 000	57 000 000
		<u>45 000 000</u>	<u>57 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 000 000	-
Leverantörsskulder		218 473	942 077
Skatteskulder		10 794	7 554
Övriga kortfristiga skulder	15	3 762	3 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	836 267	920 964
		<u>13 069 296</u>	<u>1 874 540</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 668 259</u>	<u>71 052 584</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,7-5,0	2037-2082

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga lån även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	125 000	125 000
Mötesarvode	4 500	7 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	3 970	4 636
Sociala kostnader	39 052	44 178
	172 522	181 314

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 567 046	5 565 932
Hysesintäkter bostäder	50 292	48 360
Hysesintäkter lokaler	-	17 573
Hysesintäkter garage och p-platser	208 548	204 956
Intäkter el	229 177	105 358
Övriga intäkter	312 250	281 607
	6 367 313	6 223 786

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	391 635	388 484
Löpande underhåll	456 505	288 394
El	555 710	510 953
Uppvärmning	625 152	460 432
Vatten	150 747	114 440
Sophämtning	148 912	134 330
Fastighetsförsäkring	55 115	48 406
Städning	114 418	112 281
Förvaltningskostnader	362 533	489 242
Extern revision	20 750	20 588
Personalkostnader	172 522	181 314
Utrangering	81 538	-
Kabel-TV	67 808	66 964
Bredband	239 820	238 500
Vinterskötsel	105 404	22 711
Övrig drift	117 691	96 386
	3 666 260	3 173 425

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll lokaler	-	16 576
Utfört underhåll installationer	61 000	30 554
Utfört underhåll mark	200 275	-
	261 275	47 130

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 188 331	1 111 440
	1 188 331	1 111 440

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	494	448
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 597	7 011
Övriga ränteintäkter	101	224
	5 192	7 683

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	666 000	676 704
	666 000	676 704

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	61 899 264	61 557 501
-Årets anskaffningar, IMD EI	-	341 763
-Årets anskaffningar, Tak 2021	17 327 701	-
-Årets utrangeringar	-325 108	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	78 901 857	61 899 264
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 631 457	-13 520 017
-Årets utrangering	243 569	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 188 330	-1 111 440
	-15 576 218	-14 631 457
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	63 325 639	47 267 807
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	61 000 000	61 000 000
Byggnader - lokaler	620 000	620 000
	61 620 000	61 620 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	595 000	595 000
	25 595 000	25 595 000
Summa taxeringsvärde	87 215 000	87 215 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	16 994 385	7 972 759
Årets anskaffningar	333 316	9 363 389
Aktiverat IMD EI 2020	-	-341 763
Aktiverat Tak 2021	-17 327 701	-
Redovisat värde vid årets slut	-	16 994 385

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	1 400	1 400
	1 400	1 400

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 678	32 574
	3 678	32 574

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	17 445	16 950
Fastighetsförsäkring	-	13 637
Övrigt	25 883	17 367
	43 328	47 954

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	171 520	164 132
Handlesbanken	7 236	-
	178 756	164 132

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	282702	1,62	2023-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	305430	1,20	2022-06-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	383150	1,35	2024-09-01	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	399261	1,00	2024-12-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	433509	0,94	2023-06-01	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	446914	0,77	2025-09-11	7 000 000	7 000 000
				57 000 000	57 000 000
Nästa års beräknade amortering				-	-
Kortfristig del				-12 000 000	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				45 000 000	57 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				57 000 000	57 000 000

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	60 031 000	60 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	60 031 000	60 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

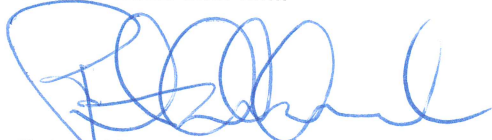
	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	-	183
Inre fond	62	62
Övriga kortfristiga skulder	3 700	3 700
	3 762	3 945

90

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	80 500	88 641
Förutbetalda hyror och avgifter	507 657	512 932
Upplupna räntekostnader	46 950	46 950
Upplupen el	47 259	58 696
Upplupen värme	112 446	67 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 455	146 092
	836 267	920 964

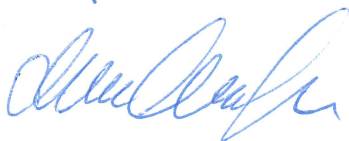
Järfälla 2022-03-30



Peter Aldenbro



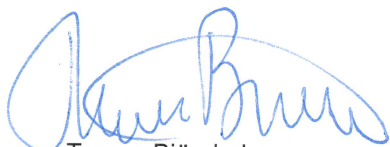
Elisabeth Svensson



Maria Sundqvist



Lars Nordin



Terese Björnholm

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-22



Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ulvsättra, org.nr. 713200 - 0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulvsättra för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 på 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 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 på 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 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 mina 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ulvsättra för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

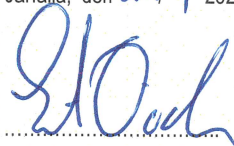
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Järfälla, den 22/4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB