

**Brf Vinterviken**  
**Org nr 769609-1573**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Benjamin Katzler	Ordförande	2023
Chatrine Andersson	Ledamot	2023
Beoar Hajr	Ledamot	2023
John David Olovsson	Ledamot	2022
Christian Helbig	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning valdes Mattias Eilola och Max Widell och Mikael Brandt.

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

Föreningsstämman reserverade 60 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Gåskarlen 1, Hägersten. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan med källare innehållande 35 lägenheter. Värdeår 2003.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Uppvärmning med bergvärme. Föreningen har 17 p-platser och 4 carports , samtliga med motorvärmare. Total boyta 2 635 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:  
Fastighetsägarna Service Stockholm AB om fastighetsskötsel.  
Mellansvenska Städ AB om lokalvård.  
Fastighetshjälpen Lindgren AB om snöröjning och halkbekämpning.  
Mälar Träd AB om underhåll av markanläggning.  
Telge Energi AB, och Elevio om el.  
Stockholm Vatten AB om vatten och avfall.  
Suez Recycling AB om övrig sophämtning.  
Com Hem AB om kabel-TV  
Telenor och Telia AB om telefonabonnemang.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Injustering av värme för elementen i huset och i lägenheterna
- Upprustning av tvättstuga med nya maskiner
- Renovering av undercentral för att upprätthålla rätt värmetemperatur och minska vår elförbrukning
- Byte av trasig takfläkt till ventilation i port 130
- Fortlöpande arbete i soprummet för att öka kapaciteten samt för att hålla ordning och reda trots ökad användning under pandemin.

#### **Vad händer i närtid**

- Brevlådor kommer bytas för att säkerställa stängningsfunktion
- Fasadvätt på baksidan
- Stamspolning

#### **Framtiden**

- BRF har en övergripande underhållsplan som har finjusteras för de kommande tre åren i samråd med teknisk förvaltare. Fokusområden kommer vara; fasadvätt, uppgradering av entré in- & utvändigt, målning av trapphus.

#### **Ekonomisk**

- Årsavgiften hålls oförändrad kommande räkenskapsår.

#### **Flerårsöversikt**

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	2 199 953	2 226 753	2 236 032	2 212 046
Resultat efter finansiella poster	kr	-259 124	159 946	89 436	174 078
Soliditet	%	74	74	73	73
Likviditet	%	567	689	516	457
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	793	793	793	793
Låneskuld per totala kvm	kr	8 470	8 569	8 686	8 823

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

5

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	21 795 000	40 000 000	970 520	988 147	159 946
Reservering till yttre fond			260 000	-260 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-227 839	227 839	
Balansering av föregående års resultat				159 946	-159 946
Årets resultat				<u>159 946</u>	<u>-159 946</u>
Belopp vid årets utgång	21 795 000	40 000 000	1 002 681	1 115 932	-259 124

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 115 933
Årets resultat	-259 124
	<u>856 809</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	260 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-220 913
I ny räkning balanseras	817 722
	<u>856 809</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-259 124
Dispositioner	-39 087
	<u>-298 211</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

1 041 768  
*EF*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 199 953	2 226 753
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 199 953</b>	<b>2 226 753</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 143 882	-743 078
Periodiskt underhåll	4	-220 913	-227 839
Övriga externa kostnader	5	-132 127	-117 039
Arvoden och personalkostnader	6	-78 142	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 568	-724 505
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 322 632</b>	<b>-1 891 313</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-122 679</b>	<b>335 440</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	67 093	55 967
Räntekostnader		-201 507	-227 671
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 414</b>	<b>-171 704</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-257 093</b>	<b>163 736</b>
<b>Skatter</b>			
Inkomstskatt		-2 031	-3 790
<b>Årets resultat</b>		<b>-259 124</b>	<b>159 946</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-259 124	159 946
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		220 913	227 839
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-260 000	-260 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-298 211</b>	<b>127 785</b>

df

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	81 838 672	82 340 604
Inventarier, verktyg och installationer	9	35 096	50 106
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>81 873 768</u>	<u>82 390 710</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 600	3 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 877 368</b>	<b>82 394 310</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	37	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 907	15 139
Klientmedel i SHB		3 677 108	3 527 159
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 700 052</u>	<u>3 542 298</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		956 054	946 561
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>956 054</u>	<u>946 561</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 656 106</b>	<b>4 488 859</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>86 533 474</b>	<b>86 883 169</b>

5

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		61 795 000	61 795 000
Fond för yttre underhåll		1 002 681	970 520
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>62 797 681</u>	<u>62 765 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 115 933	988 147
Årets resultat		-259 124	159 946
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>856 809</u>	<u>1 148 093</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 654 490</b>	<b>63 913 613</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	22 058 158	15 402 433
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>22 058 158</b></u>	<u><b>15 402 433</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	260 000	7 175 725
Leverantörsskulder		58 040	34 067
Skatteskulder		2 031	1 702
Övriga skulder		1 249	2 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 506	353 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>820 826</b></u>	<u><b>7 567 123</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>86 533 474</b>	<b>86 883 169</b>

85

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2105)
Bergvärmepump	30 år	(t.o.m. år 2041)
Markanläggning	5 år	(t.o.m. år 2017)
Inventarier	3-10 år	(t.o.m. år 2023)
Solceller	30 år	(t.o.m. år 2047)
Passagesystem	10 år	(t.o.m. år 2027)
Tvättmaskin	5 år	(t.o.m. år 2023)
Gymtrustning	5 år	(t.o.m. år 2024)
Brandlarm	5 år	(t.o.m. år 2024)
Elinstallation gym	20 år	(t.o.m. år 2039)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 089 560	2 089 560
Hyror parkering	97 440	97 440
Övriga hyresintäkter	13 500	0
Övrig momspliktig intäkt	237	282
Övriga intäkter	1 724	39 471
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 202 461	2 226 753
Övriga vakanser hyresförluster	-2 507	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 199 954</u></b>	<b><u>2 226 753</u></b>

*Handwritten mark*



**Not 3 Driftskostnader**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	203 756	151 147
Reparationer, löpande underhåll	256 384	194 540
Elavgifter	415 913	159 523
Vatten och avlopp	59 474	55 560
Renhållning	80 806	75 319
Försäkringar	31 031	30 119
Kabel-TV / Internet	18 566	19 672
Övriga fastighetskostnader	26 887	7 183
Fastighetsavgift/fastighetskatt	51 065	50 015
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 143 882</u></b>	<b><u>743 078</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ventilation	0	78 544
Byte av porttelefon	0	9 694
Byte av belysning	0	128 738
Målning av dörr (soprum)	0	10 863
Ombyggnad UC	29 250	0
Tvättstuga	123 188	0
Filterbyte	20 350	0
Byte av takfläkt	48 125	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>220 913</u></b>	<b><u>227 839</u></b>

5

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	673	2 929
Kommunikation	11 157	21 926
Porto	240	132
Revision	11 500	13 300
Föreningsmöten	942	4 290
Ekonomisk och administrativ förvaltning	65 255	62 631
Övriga förvaltningskostnader	11 688	6 047
Konsultarvoden, Underhållsplan	20 000	0
Övriga externa tjänster	5 038	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 634	5 784
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>132 127</u></b>	<b><u>117 039</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	59 460	60 000
Sociala kostnader	18 682	18 852
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>78 142</u></b>	<b><u>78 852</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 434	19 139
Övriga ränteintäkter	9 659	6 228
Utdelning MBF	36 000	30 600
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>67 093</u></b>	<b><u>55 967</u></b>

*5*

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 741 950	63 730 075
Inköp/Aktiveringar, Dragning av el i gymmet	230 626	11 875
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 972 576	63 741 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 395 846	-5 686 351
Årets avskrivningar	-732 558	-709 495
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 128 404	-6 395 846
Utgående planenligt värde	<u>56 844 172</u>	<u>57 346 104</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 994 500	24 994 500
Utgående planenligt värde	24 994 500	24 994 500
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>81 838 672</u></b>	<b><u>82 340 604</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	<hr/>	<hr/>
	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	69 000 000	69 000 000
	<hr/>	<hr/>
	69 000 000	69 000 000

*Handwritten mark*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 838	194 442
Årets anskaffningar	0	25 396
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 838	219 838
Ingående ackumulerade avskrivningar	-169 732	-154 722
Årets avskrivningar	-15 010	-15 010
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 742	-169 732
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>35 096</u></b>	<b><u>50 106</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	7	0
Skattefordringar	30	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>37</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

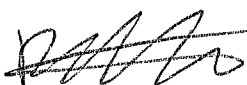
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
NHYP	0,80	2025-09-17	6 915 725
NHYP	1,10	2023-01-18	7 270 032
SHYP	0,75	2024-07-30	8 132 401
Summa skulder till kreditinstitut			22 318 158
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-260 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			22 058 158
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			21 018 158

85

**Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

Stockholm 22-03-02



Benjamin Katzler  
Ordförande



Chatrine Andersson

2022-03-02



Beoar Hajr 2022-03-02



John David Olovsson 2022-03-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-09.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinterviken, org.nr 769609–1573

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinterviken för år 2021.

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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinterviken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 andamålsenliga 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.

### *Revisorans 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 bostadsrättslagen.

Västerås den 9/3 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor