

Årsredovisning 2021

BRF SVARTE MOSSE VILLASTAD

769632-5575



Simpleko

Handwritten signatures in blue ink.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVARTE MOSSE VILLASTAD

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-10-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-04-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

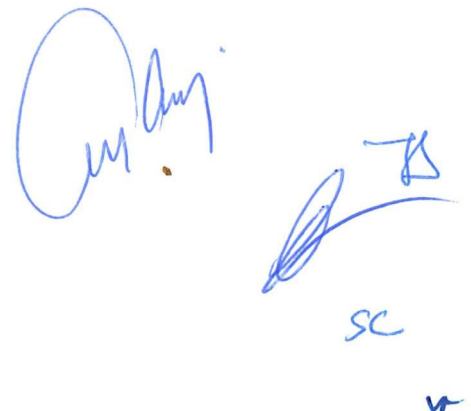
Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Biskopsgården 830:909 som förvärvades 2016-10-25. Föreningens fastighet består av två radhuslängor och 20 fristående hus, innehållande totalt 32 bostadsrätter, på adresserna Termometergatan och Temperaturgatan i Göteborg. Fastigheten färdigställdes 2017 och har åsatts värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 928 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta. I föreningen finns 32 parkeringsplatser samt 32 parkeringsplatser med carport.

Lägenhetsfördelning

32 st 5 rum och kök



Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Svarte Mosse Villastads samfällighetsförening, Biskopsgården GA:16 är en gemensamhetsanläggning med område för lek som uppförts och drivs tillsammans med fastigheterna Biskopsgården 830:908, 910-940 (småhusområde i anslutnings till vår fastighet) och Biskopsgården 830:909 med 32 andelar (vår förening). För ekonomi och drift finns egen förening med egna stadgar, årsmöte och styrelse.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-06-17 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingvar Stenberg	ordförande
Senada Colic	ledamot
Mehmet Yapisan	ledamot
Saagar Dhokia (avgått 2021-11-24 pga flytt)	ledamot
Aytac Taspinar	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Josuf Colic, Sabri Temiz och Christina Taspinar.

Firmateckning

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

Revisorer

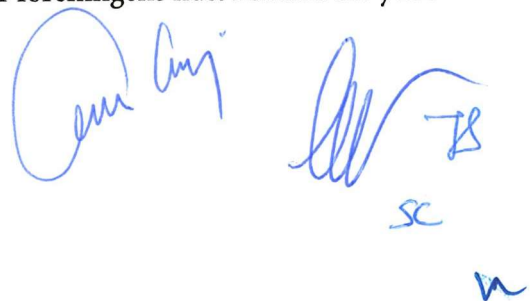
Till revisor har Deloitte AB valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med stadgarna, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 40 kr/m² boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.



Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning har föreningen med Balton AB. Snöröjning utförs på anrop och i övrigt av föreningens medlemmar. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet är i samma nivå som föregående år. Anledningen till årets underskott beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har i jämförelse med år 2020 minskat, vilket beror på omförhandling av lån samt föreningens löpande amorteringar.

Lånen är uppdelade i tre ungefär lika stora poster på ca 10 milj vardera, men med olika löptid. I oktober skedde omförhandling av ett av lånen och styrelsen slöt ett nytt avtal på fem år med fast ränta på 1.15%.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar så har föreningen ett positivt kassaflöde och en fortsatt ökande likviditet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2021. I samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om att ha kvar denna nivå på avgifterna kommande år.

Underhåll/investeringar

Föreningen har under räkenskapsåret installerat en laddbox för elbilar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

The block contains several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left is a large, stylized signature. To its right are several smaller initials, including 'Je', 'sc', and 'u'.

Flerårsöversikt

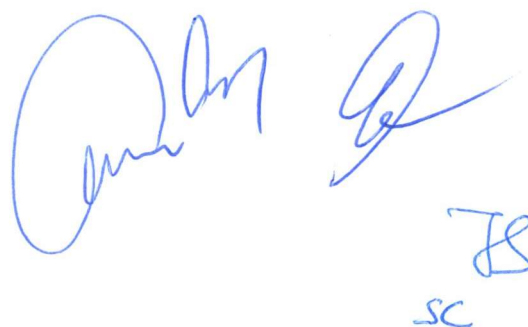
	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 726 953	1 690 464	1 694 668	1 657 610
Resultat efter fin. poster	-206 962	-209 145	-246 238	-288 838
Soliditet, %	75	75	75	74
Yttre fond	471 360	314 240	157 120	0
Taxeringsvärde	80 852 000	79 352 000	79 352 000	79 352 000
Bostadsyta, kvm	3 928	3 928	3 928	3 928
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	430	430	422
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 600	7 806	8 030	8 233
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,22	1,24	1,22
Belåningsgrad, %	24,67	25,06	25,49	25,84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	56 504 000	-	-	56 504 000
Upplåtelseavgifter	37 036 000	-	-	37 036 000
Fond, yttre underhåll	314 240	-	157 120	471 360
Balanserat resultat	-794 129	-209 145	-157 120	-1 160 393
Årets resultat	-209 145	209 145	-206 962	-206 962
Eget kapital	92 850 967	0	-206 962	92 644 005



JS
SC

m

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 160 393
Årets resultat	-206 962
Totalt	<u><u>-1 367 355</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 120
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 563
Balanseras i ny räkning	-1 512 912
	<u><u>-1 367 355</u></u>

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



SS
SC
W

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 726 953	1 690 464
Rörelseintäkter		14 652	0
Summa rörelseintäkter		1 741 605	1 690 464
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3-6	-84 575	-20 917
Övriga externa kostnader	7	-81 362	-82 424
Personalkostnader	8	-28 993	-28 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 196	-1 388 195
Summa rörelsekostnader		-1 583 126	-1 520 107
RÖRELSERESULTAT		158 479	170 357
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-365 441	-379 502
Summa finansiella poster		-365 441	-379 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 962	-209 145
ÅRETS RESULTAT		-206 962	-209 145

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a stylized signature below it, and initials 'TS' and 'SC' further down. A small mark is visible at the bottom right.

Balansräkning

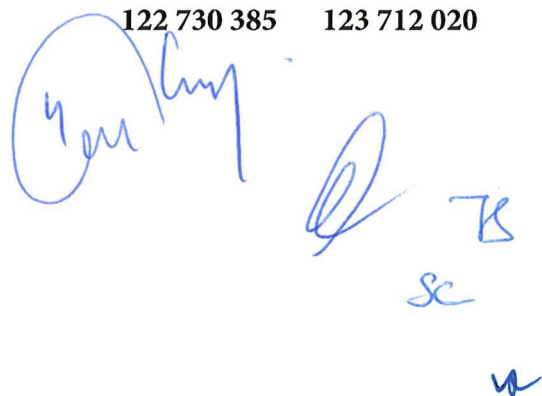
	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	120 987 219	122 375 415
Summa materiella anläggningstillgångar		120 987 219	122 375 415
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 120 987 219	 122 375 415
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 222	18 214
Övriga fordringar	11	584	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 846	17 581
Summa kortfristiga fordringar		37 652	35 843
 Kassa och bank			
Kassa och bank		1 705 514	1 300 762
Summa kassa och bank		1 705 514	1 300 762
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 743 166	 1 336 605
 SUMMA TILLGÅNGAR		 122 730 385	 123 712 020






Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 540 000	93 540 000
Fond för yttre underhåll		471 360	314 240
Summa bundet eget kapital		94 011 360	93 854 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 160 393	-794 129
Årets resultat		-206 962	-209 145
Summa fritt eget kapital		-1 367 355	-1 003 273
SUMMA EGET KAPITAL		92 644 005	92 850 967
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	19 102 250	19 905 500
Summa långfristiga skulder		19 102 250	19 905 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	10 749 500	10 757 625
Leverantörsskulder		9 973	1 419
Övriga kortfristiga skulder	14	0	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	224 657	196 036
Summa kortfristiga skulder		10 984 130	10 955 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 730 385	123 712 020



Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 300 762	1 075 409
Resultat efter finansiella poster	-206 962	-209 145
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 388 196	1 388 195
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 181 234	1 179 050
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 809	-13 305
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 702	-60 893
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 216 127	1 104 852
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-811 375	-879 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-811 375	-879 500
Årets kassaflöde	404 752	225 352
Likvida medel vid årets slut	1 705 514	1 300 762

TS
SC

U

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Svarte Mosse Villastad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	70 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

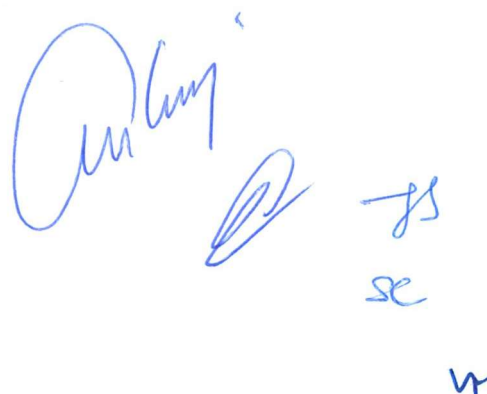
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för genomfört underhåll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

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2017 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and initials 'JS' and 'SC'.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Intäkter laddbox för bil	2 553	0
Årsavgifter, bostäder	1 724 400	1 690 464
Övriga intäkter	14 652	0
Summa	1 741 605	1 690 464

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Snöskottning	1 500	0
Teknisk förvaltning	0	-16 500
Trädgårdsarbete	15 187	0
Summa	16 687	-16 500

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer	2 363	2 683
Underhåll	23 125	0
Summa	25 488	2 683

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
El (carportlängor)	4 627	2 959
Summa	4 627	2 959

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	37 773	31 774
Summa	37 773	31 774

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 612	3 046
Ekonomisk förvaltning	40 340	38 861
Revisionsarvoden	16 250	15 625
Serviceavg. till branschorganisation	5 040	4 940
Svarte Mosse Villastads samfällighetsförening	8 000	8 000
Övriga externa kostnader	9 120	11 952
Summa	81 362	82 424





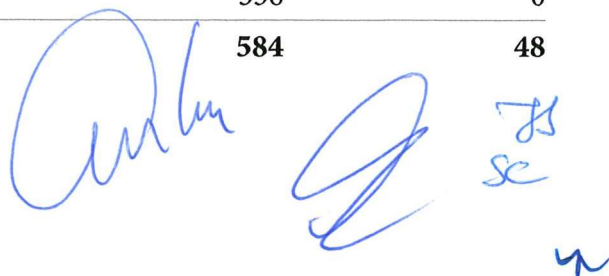

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	4 993	4 571
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Summa	28 993	28 571

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	365 380	378 962
Övriga räntekostnader	61	540
Summa	365 441	379 502

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	126 540 000	126 540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>126 540 000</u>	<u>126 540 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 164 585	-2 776 390
Årets avskrivning	-1 388 196	-1 388 195
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 552 781</u>	<u>-4 164 585</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>120 987 219</u></u>	<u><u>122 375 415</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	29 463 400	29 463 400

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 048 000	61 908 000
Taxeringsvärde mark	24 804 000	17 444 000
Summa	80 852 000	79 352 000

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	48	48
Övriga fordringar	536	0
Summa	584	48



Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	9 971	7 866
Förvaltning	10 085	9 715
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 790	0
Summa	27 846	17 581

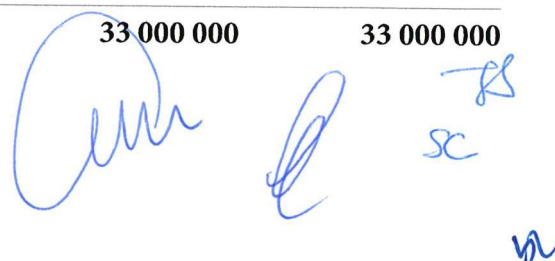
Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank hypotek AB	2023-10-25	0,84 %	9 755 500	10 082 500
Swedbank hypotek AB	2022-10-25	1,50 %	10 150 000	10 430 000
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	1,15 %	9 946 250	10 150 625
Summa			29 851 750	30 663 125
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 749 500</i>	<i>10 757 625</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 14, Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till förvaltare	0	473
Summa	0	473

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	11 000	11 000
El (carportlängor)	26	91
Förutbetalda avgifter/hyror	143 850	143 700
Utgiftsräntor	69 781	41 245
Summa	224 657	196 036

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000



Göteborg, 2022 - 04 - 01

Ort och datum

Ingvar Stenberg

Ingvar Stenberg
Ordförande

Senada Colic

Senada Colic
Ledamot

Mehmet Yapisan
Ledamot

Aytac Taspinar

Suppleant som ersätter avgående ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 05

Jonas Lindgren
Deloitte AB

Jonas Lindgren

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svarte Mosse Villastad
organisationsnummer 769632-5575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarte Mosse Villastad för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort 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 bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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. Risker 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 de 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 Brf Svarte Mosse Villastad för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 5 april 2022

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor