



VÄNER  
FÖRVALTNING



# Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen Lagberget

769636-2834



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lagberget

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lagberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

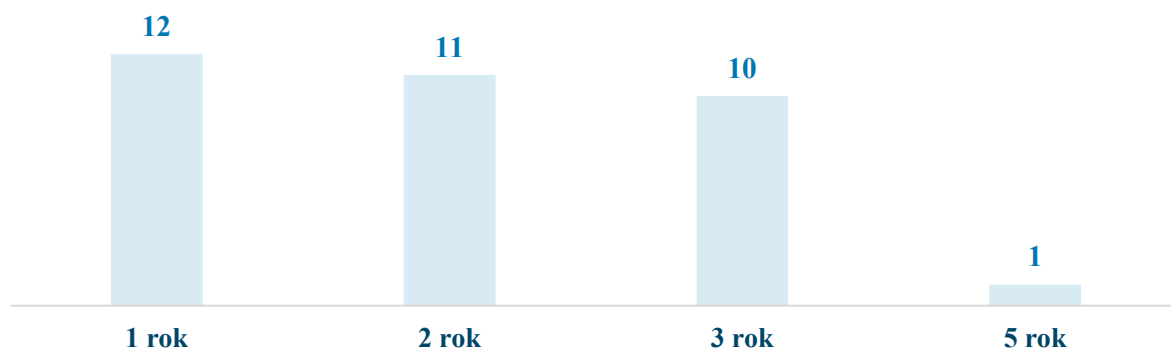
### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Karlstad Lantmätaren 10 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Lantmätaren 10 består av totalt 34 bostadslägenheter i 4 till 5 våningar. Föreningen har även 12 st garageplatser i källarvåning genom officialservitut. Fastigheten är en så kallad 3D-fastighet.

Lägenhetsfördelning:



Total boyta 2056,5 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2019-2020.

#### Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

#### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-29 haft följande sammansättning:

Anna Wasberg Gillisson	Ledamot	Ordförande
Emmy Didriksson	Ledamot	
Kent Gustavsson	Ledamot	
Karl-Fredrik Söderberg	Ledamot	
Anna-Carin Wahlström	Suppleant	

Vid stämman avgick Carina Johansson, Henrik Ruhe, Mats Tågmark och Maria Frykblom ur styrelsen. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under 2021 hållit tre protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 22 500 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB	Ordinarie
WeAudit Sweden AB	Suppleant

### Valberedning

Henrik Gillisson	Sammanställande
Lis Nilsson	

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-27

### Medlemsinformation

#### Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Värmlands fastighetsservice	Teknisk Förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En styrelse bestående av bostadsrättshavare utses. Avräkningsdag mot projektet var 28/2 -2021.

## Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. För 2021 är kassaflödet negativt beroende på byggavräkningar. Det är styrelsens bedömning att kassaflödet kommer att vara positivt från 2022 när samtliga byggavräkningar är avklarade.

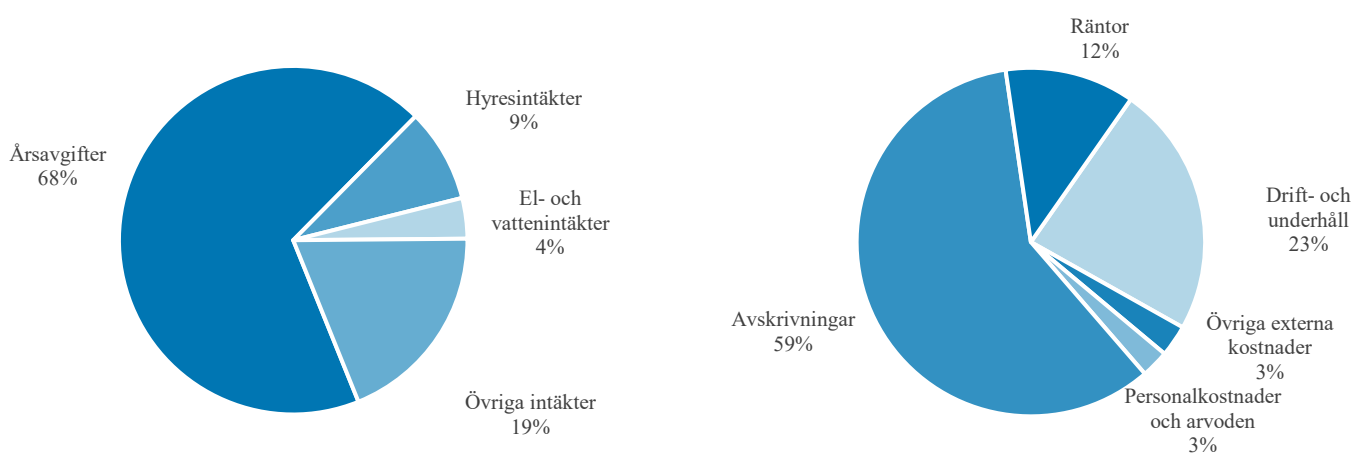
## Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift är ca. 631 kr per m<sup>2</sup>. El, kall- och varmvatten debiteras separat efter faktisk förbrukning.

## Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

## Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 10-13.

<b>Flerårsöversikt</b> (Tkr)	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 040	0
Resultat efter finansiella poster	-1 277	0
Balansomslutning	105 689	152 508
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	631	0
Låneskuld per m <sup>2</sup> bostadsyta	13 895	0
Snittränta på fastighetslån (%)	1,21	0,00
Soliditet (%)	72,66	30,58

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>46 635 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46 635 000</b>
Ökning av insatskapital	31 440 000				<b>31 440 000</b>
Årets resultat				-1 277 083	<b>-1 277 083</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>78 075 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 277 083</b>	<b>76 797 917</b>

Totala insatser uppgår till 78 075 000 kr enligt ekonomisk plan.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Årets resultat	-1 277 083
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>1 277 083</b>

#### *Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att*

I ny räkning överföres	-1 277 083
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 277 083</b>

*Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar §8 göras senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det år som slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts.*

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 040 440	0
Övriga rörelseintäkter	3	307 174	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 347 614</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-584 291	0
Underhållskostnader		-30 427	0
Övriga externa kostnader	5	-77 038	0
Personalkostnader och arvoden	6	-67 394	0
Avskrivning	8	-1 549 409	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 308 559</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-960 945</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i aktieföretag	7	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 138	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 138</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 277 083</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 277 083</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	105 316 591	0
Pågående nyanläggning	9	0	106 866 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 316 591</b>	<b>106 866 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	10	0	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 316 591</b>	<b>106 916 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 556	34 575 000
Övriga fordringar		0	21 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	68 725	80 003
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 281</b>	<b>34 676 003</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		302 436	10 916 292
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>302 436</b>	<b>10 916 292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>372 717</b>	<b>45 592 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 689 308</b>	<b>152 508 295</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 075 000	46 635 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 075 000</b>	<b>46 635 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 277 083	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 277 083</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 797 917</b>	<b>46 635 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	25 487 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 487 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	12	3 088 000	63 600 000
Leverantörsskulder		72 284	134 262
Övriga skulder	13	0	29 831 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	244 107	12 307 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 404 391</b>	<b>105 873 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 689 308</b>	<b>152 508 295</b>



## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 277 083	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 549 409	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>272 326</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	34 605 722	-34 676 003
Förändring av kortfristiga skulder	-41 956 904	42 273 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 078 856</b>	<b>7 597 292</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-106 866 000
Investeringar i andelar i aktiebolag	0	-50 000
Avyttring av andelar i aktiebolag	50 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>50 000</b>	<b>-106 916 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Byggnadskreditiv	-63 600 000	63 600 000
Upptagna lån	28 791 000	0
Amortering av lån	-216 000	0
Inbetalda insatser	31 440 000	46 635 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 585 000</b>	<b>110 235 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 613 856</b>	<b>10 916 292</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	10 916 292	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>302 436</b>	<b>10 916 292</b>

---

## Noter

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Genomsnittlig avskrivning på de olika komponenterna är 1,58%.

### Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Lantmätaren 10 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Lantmätaren Fastighets AB, 559129-7493, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 22 373 759 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

### Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	923 327	0
Hyror garageplatser	117 113	0
<b>Summa</b>	<b>1 040 440</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Debitering av el	29 798	0
Debitering av varm- och kallvatten	20 991	0
Övriga intäkter	256 386	0
<b>Summa</b>	<b>307 175</b>	<b>0</b>

Övriga intäkter består till största delen av en tidigare uppbokad skuld som bokats bort.

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, avtal	16 666	0
Lokalvård	4 025	0
Filter, ventilation och OVK	29 200	0
Hisskostnader	1 739	0
El	158 534	0
Fjärrvärme	98 911	0
Vatten och avlopp	54 927	0
Renhållning & sophämtning	41 233	0
Fastighetsförsäkring	42 602	0
Kabel-tv och bredband	78 006	0
Diverse övriga kostnader	58 447	0
<b>Summa</b>	<b>584 290</b>	<b>0</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revision	16 031	0
Förvaltningskostnader	35 417	0
Konsultkostnader	8 125	0
Övriga föreningskostnader	17 465	0
<b>Summa</b>	<b>77 038</b>	<b>0</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Lön fastighetsskötsel	29 260	0
Styrelsearvode	22 500	0
Sociala avgifter	15 634	0
<b>Summa</b>	<b>67 394</b>	<b>0</b>

### Not 7 Resultat från andelar i aktiebolag

	2021	2020
Erhållna utdelningar	0	22 373 759
Nedskrivningar av andelar i Lantmätaren fastighets AB	0	-22 373 759
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering byggnad	106 866 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 866 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-1 549 409	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 549 409</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 316 591</b>	<b>0</b>
<b>Taxeringsvärde Lantmätaren 10</b>		
Taxeringsvärden byggnader	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärden mark	0	0
<b>Summa</b>	<b>20 400 000</b>	<b>20 400 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	105 316 591	0
Bokfört värde mark	0	0
<b>Summa</b>	<b>105 316 591</b>	<b>0</b>

### Not 9 Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 866 000	0
Årets investeringar	0	106 866 000
Omklassificering byggnad	-106 866 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>106 866 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>106 866 000</b>

### Not 10 Andelar i aktiebolag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Förvärv	0	50 000
Försäljningar	-50 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	34 660	47 939
Kabel-TV	23 440	30 860
Ekonomisk förvaltning	10 625	0
Övriga föreningskostnader	0	1 204
<b>Summa</b>	<b>68 725</b>	<b>80 003</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,982	Rörligt 3 mån	0	2 800 000
Swedbank	1,210	2024-02-23	0	12 995 500
Swedbank	1,450	2026-02-25	216 000	12 779 500
			<b>216 000</b>	<b>28 575 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				-3 088 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>25 487 000</b>

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 288 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 27 135 000 kr.

### Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld projekt	0	29 823 759
Avräkning entreprenör	0	7 424
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>29 831 183</b>

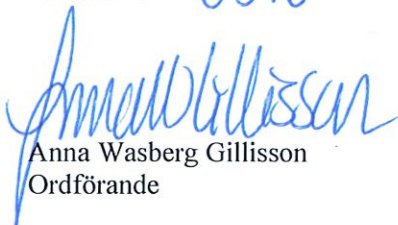
### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter	123 891	37 134
Upplupna räntor	5 376	0
El, Fjärrvärme, Renhållning	90 785	0
Vatten och avlopp	20 810	0
Lön, arvoden och sociala avgifter	3 245	0
Projektkostnader 2020	0	12 270 716
<b>Summa</b>	<b>244 107</b>	<b>12 307 850</b>

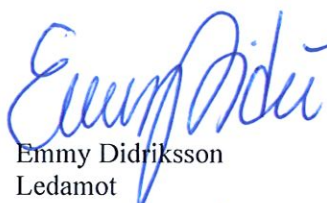
### Not 15 Ställda säkerheter


	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev i fastigheten Lantmätaren 10	28 791 000	28 742 000
<b>Summa</b>	<b>28 791 000</b>	<b>28 742 000</b>

Karlstad 2022-05-10

  
Anna Wasberg Gillisson  
Ordförande


  
Kent Gustavsson  
Ledamot

  
Emmy Didriksson  
Ledamot

  
Karl-Fredrik Söderberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-13

WeAudit Sweden AB

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lagberget, orgnr :769636-2834

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lagberget 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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. 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 min 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 Bostadsrättsföreningen Lagberget för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn 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 revisorns 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.

Karlstad den 13/5-2022

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor