

Årsredovisning

Brf Visättra Ängar nr 3

Org.nr: 716420-4823

2021



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf-Visättra Ängar nr 3 i samarbete med Fastighetsskötsel AB - www.fastighetsskotsel.se

Styrelsen för Brf Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 registrerades den 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 1993-06-07 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-02-14.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Huddinge Mangården 2 med adress Mangårdsvägen 17-31 i Huddinge kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Huddinge Mangården 2 den 1990-12-11. På fastigheten finns 1 st flerbostadshus i fem våningar, 2 st flerbostadshus i 4 våningar, 1 st komplementbyggnad avseende tvättstuga inkl värmecentral samt 1 st friliggande parkeringsdäck i två plan.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Årets taxeringsvärde 113 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 113 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna. Fastighetsförsäkringen gäller utan kollektivt bostadsrättstillägg. Medlemmarna skall således teckna egna individuella försäkringar avseende bostadsrättstillägg.

Byggnadernas uppvärmning sker med en bergvärmeanläggning som distribuerar värme via ett vattenburet radiatorsystem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 st lägenheter med bostadsrätt, 37 st förrådslokaler med hyresrätt och 84 st parkeringsplatser med hyresrätt varav 4 st avser mc-platser.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rkv	2 st	102,0 kvm
2 rok	17 st	1 222,5 kvm
3 rok	23 st	2 081,0 kvm
4 rok	23 st	2 469,5 kvm
<u>5 rok</u>	<u>11 st</u>	<u>1 329,5 kvm</u>
Sa	76 st	7 204,5 kvm

Lokalernas verksamhet och fördelning framgår enligt följande.

<u>Förråd</u>	<u>37 st</u>	<u>97,2 kvm</u>
Sa	37 st	97,2 kvm

Parkeringsplatsernas fördelning framgår enligt följande.

P-plats ovan tak, personbil	42 st
P-plats under tak, personbil	38 st
<u>P-plats, MC</u>	<u>4 st</u>
Sa	84 st

Teknisk status

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig från 2020 och fram till 2039. Kostnaderna för föreningens underhåll de kommande 10-åren uppgår till ca 9,1 Mkr.

Nedanstående underhåll har genomförts sedan 2009/10:

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Takmålning	2009/10
Byte av 4 st tvättmaskiner	2009/10
Byte av 2 st torktumlare	2009/10
Fd tvättstugelokal på Mangårdsvägen 25 har byggts om till föreningslokal	2009/10
Upprustning av lekplatsen på gården Mangårdsvägen 23-31	2011
Trädgårdsunderhåll (trädfällning)	2011
Planerat underhåll av föreningens hissar	2011
Installation av närvarostyrd belysning i källare, soprum och tvättstuga	2012
Omläggning av asfalt utanför Mangårdsvägen 19 och 23	2012
Linjemarkering av p-platser	2012
Trädfällning och slyröjning av föreningens naturmark	2012
Plantering av häckar runt uteplatser på Mangårdsvägen 19, 23 och 31	2012
Byte av två torkskåp i tvättstugan	2012
Byte av gungställning på gården	2013
Planerat underhåll av trädgård	2013
Rengöring av ventilationskanaler samt OVK	2014
Målning av soprum inklusive dörrar till soprum	2014
Årlig service av hissar, tvättstugor och tak	2014
Byte av fläktar inkl ny fläktstyrning	2015
injustering av ventilationssystemet	2015
Byte av radiatorventiler och injustering av värmesystemet	2015

Installation av sk avgasare	2015
Spolning av avloppssystemet	2015
Åtgärder på plåttak och burspråk	2015
Radonmätning	2015
Installation av bergvärme (investering)	2016
Installation av LED belysning utvändigt	2016
Målning av tvättstugan utvändigt och invändigt	2016
Nytt staket mellan lekplats och Mangårdsvägen	2016
Planerat underhåll av ventilation i tvättstugor	2016
Planerat underhåll av trädgård	2016
Installation av LED-belysning i trapphus	2017
Målning av trapphus	2017
Planerat underhåll av trädgård	2017
Nybyggnad av 4 st parkeringsplatser	2018
Montering av nya infartsbommar	2018
Renovering av spaljéer på garaget	2018
Ny anläggning för hushållsavfall	2018
Nybyggnad av uteplats på Mangårdsvägen 17-19	2019
Renovering av lekplats på Mangårdsvägen 17-19	2019
Nybyggnad av staket vid Mangårdsvägen 17-19	2019
Planerat underhåll av trädgård/mark	2019
Energideklaration	2020
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2020
Byte av passersystem	2020
Spolning av avloppssystem	2021
OVK-besiktning	2021

Nedanstående underhåll planeras:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Renovering av hissar	2022
Målning av taksprång	2022

Nedanstående investering planeras:

<u>Investering</u>	<u>År</u>
Installation av solpaneler på yttertak	2022
Installation av laddstolpar för elbilsladdning	2022
Installationsarbeten för individuell elmätning i lgh	2022

Förvaltning

Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2021. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Föreningen har därutöver avtal med följande leverantörer:

KEAB Gruppen AB	Städning from 2019-11-01
Hissen AB	Hissar from 2018-01-01
Svensk Utemiljö AB	Trädgård och snöröjning from 2017-11-01
Enstar AB	Serviceavtal avseende bergvärmeanläggning from 2016-11-16

P-service
Entema Entreprenader & Service AB

Parkeringsövervakning from 2018-01-01
Tvättstugeservice from 2011-11-01

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 76 st.

Under året har 4 st överlåtelser med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter. (jämfört med 6 st lägenheter under 2020).

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	108 st
Nya medlemmar under året:	6 st
Avgående medlemmar under året:	-5 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	109 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Hilkka Kankaanpää	Ordförande	vald tom 2023
Britt Cannervall	Ledamot	vald tom 2022
Mariola Laga	Ledamot	vald tom 2023
Thomas Tekka	Ledamot	vald tom 2022
Mikael Gelius	Ledamot	vald tom 2022
Thomas Nilsson	Ledamot	vald tom 2023
Goytia Vasques Erik Marcelo	Ledamot	vald tom 2023
Tytti Hiekkaranta	Suppleant	vald tom 2022
Stefan Eriksson	Suppleant	vald tom 2022

Revisor

Till revisor på stämman valdes följande:

Certe Revision, Petter Kindlund Auktoriserad revisor

Valberedning

Stämman utsåg Antonia Kanellos och Mariza Vasileiou till valberedning.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 8 juni 2021.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda möten.

Firmateckning

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

Fastighetsskötsel AB har fullmakt att i enlighet med sitt uppdrag utföra administrativa arbetsuppgifter såsom överlåtelser, medlemsansökningar, pantsättningar, andrahanadsuthyrningar, tillstånd till ändring av bostadsrättslägenhet och hyreskontrakt avseende kvittera mottagning av handlingar, administrera ärendena, besluta om tillstånd och i övrigt göra de utfästelser som ärendena föranleder.

Händelser under räkenskapsåret

Redovisning från styrelsens arbete

Styrelsen har fortlöpande informerat sina medlemmar dels genom informationsblad samt dels genom informationsflöde på föreningens hemsida.

Reparationer

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 699 719 kr som redovisas i not 3.

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 216 630 kronor som redovisas i not 4.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Föreningens resultat för år 2021 är 790 kkr (föregående år -446 kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 1 236 kkr. En anledning till det förbättrade resultatet beror på lägre kostnader för underhåll i förhållande till föregående år.

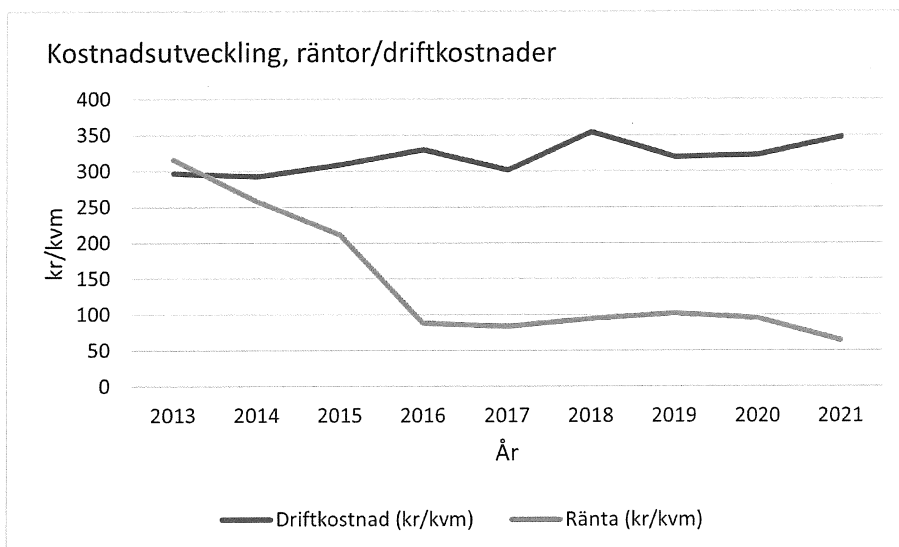
I resultatet ingår avskrivningar med -1 306 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 3 749 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 5 161 kkr. Kassaflödet under året har ökat med ca 1 412 kkr.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat lånen med -957 kkr. Föreningen har därvidlag vid årets utgång lån på ca 56,4 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 7 832 kr per kvm bostadsrättsyta.

Kostnadsutveckling, Räntor/driftkostnader



Flerårsöversikt

(Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 190	6 188	6 153	6 207
Resultat efter finansiella poster	790	-446	293	645
Soliditet (%)	27,6	26,6	26,7	26,5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 316 009	1 423 339	5 797 500	10 515 020	-446 456	21 605 412
Disposition av föregående års resultat:				-446 456	446 456	0
Avsättning till underhållsfond			966 346	-966 346		0
Årets resultat					789 560	789 560
Belopp vid årets utgång	4 316 009	1 423 339	6 763 846	9 102 218	789 560	22 394 972

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 102 218
årets vinst	789 560
	9 891 778
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	966 346
i ny räkning överföres	8 925 432
	9 891 778

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror	2	6 189 500	6 187 618
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 189 500	6 187 618
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-699 719	-353 557
Planerat underhåll	4	-108 804	-1 705 547
Fastighetsavgift	5	-110 884	-108 604
Driftskostnader	6	-2 606 685	-2 324 368
Övriga kostnader	7	-17 759	-17 060
Personalkostnader	8	-100 169	-141 571
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-1 306 052	-1 305 373
Summa rörelsekostnader		-4 950 072	-5 956 080
Rörelseresultat		1 239 428	231 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter	13	10 711	9 964
Räntekostnader	15	-460 579	-687 958
Summa finansiella poster		-449 868	-677 994
Resultat efter finansiella poster		789 560	-446 456
Resultat före skatt		789 560	-446 456
Årets resultat		789 560	-446 456

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	70 099 136	71 159 236
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	4 533 418	4 779 370
Summa materiella anläggningstillgångar		74 632 554	75 938 606
Summa anläggningstillgångar		74 632 554	75 938 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 085 446	1 113 416
Övriga fordringar		6 087	9 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 651	250 609
Summa kortfristiga fordringar		1 167 184	1 373 620
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel SBAB		4 218 283	3 288 835
Bankmedel SHB		942 778	460 325
Summa kassa och bank		5 161 061	3 749 160
Summa omsättningstillgångar		6 328 245	5 122 780
SUMMA TILLGÅNGAR		80 960 799	81 061 386

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 739 348	5 739 348
Underhållsfond		6 763 846	5 797 500
Summa bundet eget kapital		12 503 194	11 536 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 102 218	10 515 020
Årets resultat		789 560	-446 456
Summa fritt eget kapital		9 891 778	10 068 564
Summa eget kapital		22 394 972	21 605 412
Långfristiga skulder	16		
Fastighetslån	17	53 722 156	12 106 086
Summa långfristiga skulder		53 722 156	12 106 086
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del Fastighetslån		2 707 229	45 280 528
Leverantörsskulder		347 406	414 335
Övriga skulder		20 012	22 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 769 024	1 632 851
Summa kortfristiga skulder		4 843 671	47 349 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 960 799	81 061 386

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bredbandsinstallationer	25 år
Bergvärmeinstallation	30 år
Inventarier	5 år

Från och med 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden på 100 år, dvs med 1% per år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter, bostäder

	2021	2020
Nettoomsättning		
Årsavgifter och hyror	5 890 378	5 901 291
Hyror, förråd, föreningslokal	70 159	68 159
Hyror, p-platser	221 737	218 064
Övriga intäkter och öresdiffar	7 226	104
	6 189 500	6 187 618

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Tvättstugor	14 498	9 980
Reparationer-installationer	7 295	21 259
Vatten/ avlopp	108 520	5 001
Värme	0	7 413
Ventilation	149 300	0

Elinstallationer	0	8 066
Hissar	259 408	49 034
Port, dörrar, fönster	3 641	4 180
Fasad	3 463	43 878
Reparationer försäkringsskador	80 083	172 452
Gårdar och grönanläggningar	49 197	28 135
Tak	22 770	0
Låssystem	1 544	4 159
	699 719	353 557

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Målning	0	2 590
Trädgård	0	57 375
Installationer	12 083	45 912
Lokaler	0	11 881
Trapphus	11 876	1 576 093
Tvättstugeutrustning	699	11 696
Underhåll	58 832	0
Reparationer	25 314	0
	108 804	1 705 547

Not 5 Fastighetsavgift

	2021	2020
Fastighetsavgift	110 884	108 604
	110 884	108 604

Not 6 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	133 083	100 525
Arvode förvaltning	130 102	122 012
Kabel-TV	95 760	95 760
Bredband	145 008	140 991
Juridiska kostnader	29 440	41 782
Revisionsarvode externt	27 000	30 100
Övriga konsultarvoden	9 750	83 563
Övriga förvaltningskostnader	12 235	30 000
Fastighetsskötsel	158 746	175 091
Trädgårdsskötsel	309 055	335 638
Trädgårdsskötsel extra debitering	0	7 844

Trapphusstädning	113 778	106 728
Hiss	10 088	9 951
Obligatorisk besiktning	14 664	6 704
Snöröjning	157 806	14 393
Förbrukningsinventarier	0	26 425
Vatten	273 741	276 358
El	388 744	224 044
Uppvärmning	444 821	390 097
Sophantering	152 864	106 362
	2 606 685	2 324 368

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial	3 334	2 705
Medlems- och föreningsavgifter	6 830	6 700
Bankkostnader	4 670	4 945
Datakommunikation	2 685	2 160
Telefon , porto	240	550
	17 759	17 060

Not 8 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden		
Arvoden	81 000	114 415
Sociala kostnader	19 169	27 156
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 169	141 571

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Bredbandsinstallation	4 %
Installationer	3,33 %
Inventarier	20 %

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	226 138	226 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 193 300	107 193 300
Ingående avskrivningar	-24 413 864	-23 236 162
Ingående avskrivning	0	-117 602
Årets avskrivningar Byggnader	-1 051 052	-1 051 052
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 048	-9 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 473 964	-24 413 864
Nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående redovisat värde	70 099 136	71 159 236
Taxeringsvärden byggnader	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	113 000 000	113 000 000
Bokfört värde byggnader	68 237 136	69 297 236
Bokfört värde mark	1 862 000	1 862 000
	70 099 136	71 159 236

Not 11 Installationer bergvärme

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Ingående avskrivningar	-751 697	-576 183
	-175 512	-175 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-927 209	-751 697
Utgående redovisat värde	4 391 411	4 566 923

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 191	331 797
Inköp	0	20 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 191	352 191
Ingående avskrivningar	-139 744	-69 985
Årets avskrivningar	-70 440	-69 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 184	-139 744
Utgående redovisat värde	142 007	212 447

Not 13 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	10 711	10 577
	10 711	10 577

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	0	9 289
Ownit	36 252	36 252
Telenor	23 940	23 940
SBAB	2 339	9 498
SBAB	4 170	100 540
Hissen	0	10 465
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	6 900	6 830
Brandkontoret	0	25 224
Handelsbanken	2 050	2 050

Svensk miljö	0	22 058
Svensk miljö	0	4 463
	75 651	250 609

Not 15 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	460 579	687 958
	460 579	687 958

Not 16 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
avgår nästa års armotering	-2 707 229	-45 280 528
Lån nr. 21008001 0,29% villkorsändring 2023-09-25	12 084 357	12 106 080
Lån nr. 21008028 0,33% villkorsändring 2023-09-25	12 097 040	12 222 040
Lån nr. 21008036 0,91% villkorsändring 2024-10-11	12 076 830	12 106 086
Lån nr. 21691798 0,46% villkorsändring 2023-05-15	11 000 000	11 000 000
Lån nr. 26830834 0,40% villkorsändring 2022-05-09	2 250 000	2 750 000
Lån nr. 27333443 0,41% villkorsändring 2024-09-25	6 921 158	7 202 408
	53 722 156	12 106 086

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	95 643 000	95 643 000
	95 643 000	95 643 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	13 912	36 480
Vattenfall el	148 692	0
SHB kort	0	610
Bankavgift	570	740
Upplupna revisionsarvode	27 500	28 000
Förutbetalda hyror och avgifter	23 772	71
Stockholm vatten	23 145	21 590
Förutbetalda hyresinkomster	1 531 433	1 545 360
	1 769 024	1 632 851

Stockholm den 22/4, 2022



Hilikka Kankaanpää
Ordförande



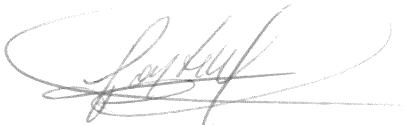
Britt Cannervall



Thomas Tekä



Mikael Gelius



Goytia Vasques Erik

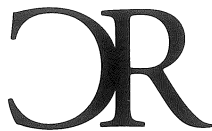


Thomas Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 - 2022



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



CERTE REVISION

1 (3)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visättra Ängar nr 3

Org.nr 716420-4823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2022



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor