

# **STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING SMULTRONSTÄLLET I YTTERBY**

Org. nr: 769614-5874

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021.01.01 - 2021.12.31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening Smultronstället i Ytterby

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Smultronstället är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Smultronstället i Ytterby. Det finns i denna fastighet sammanlagt 36 st lägenheter, 1 st lokal, 36 st carport och 17 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Ytterby.

Totala lägenhetsytan är 3 028 m<sup>2</sup>.

Fördelat på:

34 bostadsrätter 2 858 m<sup>2</sup>

2 hyresrätter 170 m<sup>2</sup>

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Ställets Bygata 2–72.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 36 st bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Årsredovisningen är upprättad i SEK.



## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna för bostadsrätterna och uppgår därefter i genomsnitt till 690 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Hyran för såväl bostadsrätter som hyresrätterna höjdes från den 1 januari med 2 %.

Efter räkenskapsårets höjdes såväl avgifterna för bostadsrätterna som hyran för hyresrätterna med 2 % och uppgår därefter i genomsnitt till 703 kr/kvm lägenhetsyta för bostadsrätterna.

### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Under året har föreningen bytt ut armaturer i trapphusen och cykelrummen till ledbelysning. Dessutom har alla radiatorventiler bytts och nya bergvärmepumpar installerats i två hus.

### Under året har följande reparationer gjorts

Den del av upprustningen av markytorna, stenläggning av svårskött yta och viss asfaltering av skadade ytor, som inte kunde slutföras under 2020 har genomförts. Vidare har häckar och buskar planterats.

### Under året har följande investeringar gjorts

Den första etappen i uppgraderingen av vår bergvärmeanläggning har genomförts. Vid fem av bostadshusen har kompletterande hål borrats och installation har skett i fyra av husen. Vidare har fiberbredband installerats.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen är i gott skick.

Ekonomin fortsätter att se bra ut och kommer se så ut de närmaste åren.

Under 2022 kommer etapp 2 av uppgraderingen av våra bergvärmeanläggningar att slutföras och taken på samtliga byggnader att rengöras. Vidare kommer dräneringen bakom bostadshuset Ställets Bygata 66-72 att genomföras. Det förberedande arbetet med investeringen i laddningsutrustning för elbilar fortskrider och installation av dessa är planerad att genomföras under 2022.

På sikt ökar behovet av renoveringar och underhåll vilket innebär ökade kostnader. För att täcka kostnaderna för framtida renovering och underhåll och undvika större avgiftshöjningar har avgifterna för bostadsrätterna höjts med 2 % för 2021. Vidare har avsättningen till underhållsfonden höjts.

da

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma genomfördes genom enbart poströstning och stäm-  
funktionerna samlades den 4 maj 2021 för att sammanställa poströsterna. Poströster har  
inkommit från 18 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 48 medlemmar samt vid årets slut 47.

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Prsa	ordförande	mandatperiod 2 år*
Marianne Öfverström	sekreterare	mandatperiod 2 år*
Robin Pärle	ledamot	mandatperiod 1 år
Tommy Stranne	ledamot	mandatperiod 1 år
Martin Lundbjörk	suppleant	mandatperiod 1 år
Inge Malmsten	suppleant	mandatperiod 1 år

\* Återstående tid av mandatperiod 1 år.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma står 4 ledamöter samt 2 suppleanter.

Under året har 11 styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande möte och ett budgetmöte med  
HSB.

Firmatecknare har varit Lars Prsa, Robin Pärle, Tommy Stranne och  
Marianne Öfverström, två i förening.

Revisorer har varit BoRevision vald av föreningen. Carina Eriksson har varit revisor och Arthur  
Kozak revisorssuppleant.

Valberedning har varit Elin Krus vald av stämman.



**FLERÅRSÖVERSIKT**

<b>TKR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 394	2 235	2 213	2 214	2 216
Resultat efter finansiella poster	-154	-400	144	-404	249
Balansomslutning	36 653	36 861	37 367	37 492	37 916
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	690	677	670	670	670
Underhållsfond	340	225	713	723	1 012
Soliditet i %	52,11%	52,23%	52,6%	52,0%	52,5%

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut</b>	<b>Förändring under året*</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 016 125	0	0	18 016 125
Egna bostadsrätter**	-1 027 516	0	0	-1 027 516
Upplåtelseavgifter	1 383 833	0	0	1 383 833
Fond för yttre underhåll	224 589	0	115 762	340 351
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 597 031</b>	<b>0</b>	<b>115 762</b>	<b>18 712 793</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 056 064	-400 390	-115 762	539 912
Årets resultat	-400 390	400 390	-154 010	-154 010
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>655 674</b>	<b>0</b>	<b>-269 772</b>	<b>385 902</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 252 705</b>	<b>0</b>	<b>-154 010</b>	<b>19 098 695</b>

\*Under året har avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen gjorts med 485 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med -369 237,9 kr. Netto blir en avsättning till urunderhållsfonden med 115 762,1 kr.

\*\*Egna bostadsrätter avser 2 st hyresrätter som ännu ej är sålda. Dessa är uthyrda som hyreslägenheter.



## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Styrelsen har under året bokfört på balansräkningen årets avsättning till underhåll och disponerat ur underhållsfonden årets underhållskostnader.

Se förändring av eget kapital ovan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	539 912
Årets resultat	<u>-154 010</u>
	385 902

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	385 902
---------------------	---------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

*ca*

## Brf Smultronstället i Ytterby

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 393 820	2 234 772
Övriga rörelseintäkter	Not 2	232	31 390
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 394 052</b>	<b>2 266 162</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 282 479	-907 449
Underhållskostnader	Not 4	-369 238	-873 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 846	-65 048
Personalkostnader	Not 6	-271 326	-264 549
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-329 103	-313 067
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 314 992</b>	<b>-2 423 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>79 060</b>	<b>-156 982</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76	1 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-233 146	-244 818
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 070</b>	<b>-243 408</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-154 010</b>	<b>-400 390</b>



**Brf Smultronstället i Ytterby**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	34 473 963	34 035 362
Inventarier	Not 12	<u>263 658</u>	<u>309 725</u>
		34 737 621	34 345 087
Summa anläggningstillgångar		<b>34 737 621</b>	<b>34 345 087</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 345	1 345
Övriga fordringar	Not 14	1 768 665	2 410 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>102 975</u>	<u>62 781</u>
		1 872 985	2 475 104
Kassa och bank		42 188	40 456
Summa omsättningstillgångar		<b>1 915 173</b>	<b>2 515 560</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 652 794</b>	<b>36 860 647</b>

ed



**Brf Smultronstället i Ytterby**

<b>Balansräkning</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>			
Medlemsinsatser		18 372 442	18 372 442
Underhållsfond		340 351	224 589
		<u>18 712 793</u>	<u>18 597 031</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		539 912	1 056 064
Årets resultat		-154 010	-400 390
		<u>385 902</u>	<u>655 674</u>
Summa eget kapital		<b>19 098 695</b>	<b>19 252 705</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 031 500	11 894 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		100 000	5 337 500
Leverantörsskulder		79 066	81 912
Skatteskulder		3 992	2 912
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 921	17 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	325 620	273 626
		<u>522 599</u>	<u>5 713 942</u>
Summa skulder		<b>17 554 099</b>	<b>17 607 942</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>36 652 794</b>	<b>36 860 647</b>

el

## Brf Smultronstället i Ytterby

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Bergvärme avskrivs enligt en 45-årig linjär plan.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

*el*

## Brf Smultronstället i Ytterby

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 970 736	1 932 048
Hyror	309 684	302 724
Internetavgift	113 400	0
	<b>2 393 820</b>	<b>2 234 772</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Länsförsäkringar	232	282
Tillgodo Länsförsäkringar	0	404
Moderna 2469 241404-3	0	30 704
	<b>232</b>	<b>31 390</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	26 175	32 502
Reparationer	325 894	175 533
El	341 778	274 948
Vatten	218 080	180 886
Sophämtning	56 922	59 884
Övriga avgifter	169 569	54 617
Förvaltningsarvoden	99 382	99 580
Övriga driftskostnader	44 679	29 499
	<b>1 282 479</b>	<b>907 449</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Underhållskostnader</b>		
VVS	269 308	245 345
El och tele	55 354	4 309
Byggnad utvändigt	0	211 343
Markytor	200	412 034
Utrustning	44 376	0
	<b>369 238</b>	<b>873 031</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	52 524	51 444
Övriga externa kostnader	10 322	13 604
	<b>62 846</b>	<b>65 048</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Arvode vicevärd	47 300	47 300
Övriga arvoden till förtroendevalda, för arbeten utöver	48 556	59 812
Sociala kostnader	51 477	42 282
	<b>247 333</b>	<b>249 394</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	21 188	13 038
Sociala kostnader	2 806	2 117
	<b>23 993</b>	<b>15 155</b>
	<b>271 326</b>	<b>264 549</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	283 036	267 000
Inventarier	46 067	46 067
	<b>329 103</b>	<b>313 067</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	76	1 410
	<b>76</b>	<b>1 410</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	232 666	243 847
Övriga finansiella kostnader	480	971
	<b>233 146</b>	<b>244 818</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-154 010</b>	<b>-400 390</b>
Avsättning till underhållsfond	-485 000	-385 500
Disposition ur underhållsfond	369 238	873 031
Resultat efter underhållspåverkan	-269 772	87 141

cl

## Brf Smultronstället i Ytterby

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 452 721	30 452 721
Årets investeringar	721 637	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>31 174 358</u>	<u>30 452 721</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 116 892	-1 849 892
Årets avskrivningar	-283 036	-267 000
Utgående avskrivningar	<u>-2 399 928</u>	<u>-2 116 892</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>28 774 430</b>	<b>28 335 829</b>
<b>Markanläggningar</b>		
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>5 699 533</b>	<b>5 699 533</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b><u>34 473 963</u></b>	<b><u>34 035 362</u></b>
Taxeringsvärde för Smultronstället 1		
Byggnad - bostäder	<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
	29 000 000	29 000 000
Mark - bostäder	<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde totalt	40 000 000	40 000 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	33 900 000	33 900 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	581 288	581 288
Årets investeringar	0	-55 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>581 288</u>	<u>581 288</u>
Ingående avskrivningar	-271 563	-225 496
Årets avskrivningar	-46 067	-46 067
Utgående avskrivningar	<u>-317 630</u>	<u>-271 563</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>263 658</b>	<b>309 725</b>

e

## Brf Smultronstället i Ytterby

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	1 345	1 345			
	<b>1 345</b>	<b>1 345</b>			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 755 909	2 398 234			
Skattekonto	12 651	12 640			
Övrigt	105	105			
	<b>1 768 665</b>	<b>2 410 978</b>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	102 975	62 781			
	<b>102 975</b>	<b>62 781</b>			
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB 39758216694		0,76%	2026-08-19	5 237 500	0
Nordea Hypotek AB 39788497802		1,75%	2023-02-15	7 609 000	0
Nordea Hypotek AB 39788976786		1,00%	2025-05-21	4 285 000	100 000
				17 131 500	100 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					100 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>17 031 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 631 500
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt	7 887	11 468			
Arbetsgivaravgifter	6 033	6 524			
Mervärdesskatt	0	0			
	<b>13 921</b>	<b>17 992</b>			
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader	25 731	25 530			
Ovriga upplupna kostnader	92 319	62 782			
Förutbetalda hyror och avgifter	207 570	185 314			
	<b>325 620</b>	<b>273 626</b>			

Kungälv, 13/3 2022

Lars Prsa

Marianne Öfverström

Robin Pärle

Tommy Stranne

Min revisionsberättelse har 2022-03-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Carina Eriksson  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smultronstället i Ytterby, org.nr. 769614-5874

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smultronstället i Ytterby 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisionssed 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.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

#### 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

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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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.

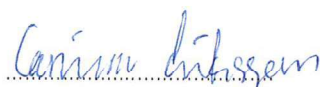
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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.

### Anmärkning

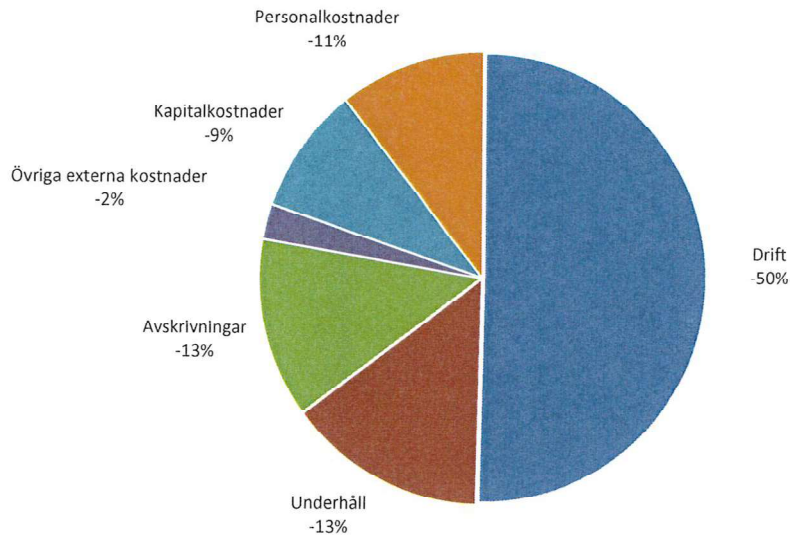
Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag framhålla att föreningen har debiterat medlemmar avgift för informationsöverföring vilket inte är i enlighet med föreningens stadgar.

Kungälv den 21 / 3 2022

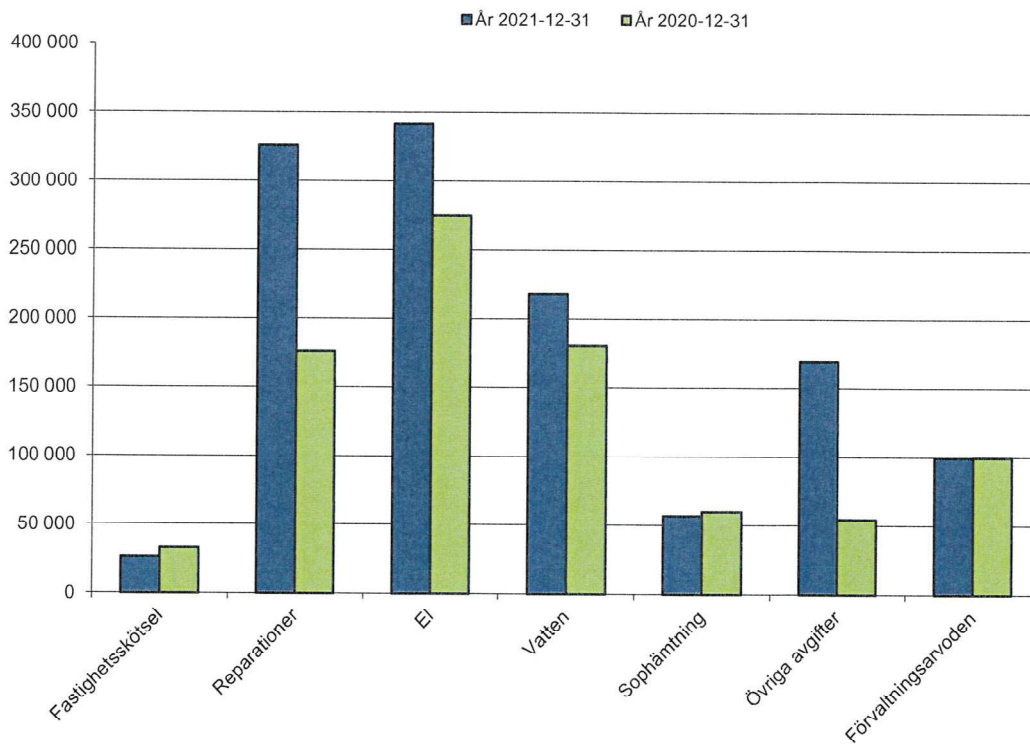


Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Att ha tillräckligt god ekonomi där inga större hyreshöjningar behöver göras och där samtliga medlemmar trivs och vill fortsätta att bo kvar.

## DET GODA BOENDET

Föreningen jobbar för att öka trivseln och gemenskapen för alla medlemmar. Alla välkomnas till arbetsdagar och uppmuntras att sköta om de gemensamma mötesplatserna såsom grillplats och lekplatserna.

Föreningen ska ha en god säkerhet i både yttre och inre miljöer, exempel på vad som bevakas är brandsäkerhet, fria utrymningsvägar, lekplatser, hjärtstartare och vinterväghållningen.

Föreningen uppmanar även medlemmarna till ett miljöriktigt boende både genom att tillhandahålla goda möjligheter till källsortering samt strävan mot energieffektivisering.