

Brf Förstäven i Västerås
Org nr 769625-9006

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-09, samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rolf Derefalk	Orförande	2023
Kjell Ljungberg	Ledamot	2023
Leif Rutemark	Ledamot	2023
Agneta Holtz	Ledamot	2022
Anders Svensson	Ledamot	2022
Åsa Lundström	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-10.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Hans Wallin, Annette Öhrvall och Alf Eriksson.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (47 600 kr, 2021) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

Föreningen bildades 2013-01-31 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-03-25.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus och rymmer 59 lägenheter, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga billuppställningsplatser. Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd samt föreningslokal/övernattningslägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres. Total BOA ca 5 231 kvm och total LOA ca 263 kvm. Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstaven 2 avseende garage, billuppställningsplatser, innergård och gata. Bostadsrättsföreningens andel är 59 andelar av totalt 90.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård, med Bergslagens mattleasing AB avseende hyra av entrémattor, med KONE AB avseende hissarna samt med Mälarenergi AB avseende el, värme och vatten. Vafab Miljö AB utför sophämtningen för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens styrelse har målsättningen att förbättra och förvalta fastigheten både gällande standard samt ekonomisk stabilitet för att i mesta möjliga mån undvika avgifthöjningar och bibehålla fastighetens värde.

Under året har styrelsen haft 10 styrelsemöten.

- Brytskydd installerade på 10 st dörrar i fastigheten.
- Energideklaration utförd, betyg D enligt norm.
- Omläggning lån 17,5 miljoner, Handelsbanken bundet 3 år 0,61%, betalt amortering lån 2 miljoner kr.
- Efter anmärkning vid 5 års besiktningen har injektering utförts enligt utlåtande från ett externt företag. Detta är bekostat av PEAB. Vi har därefter gjort en efterföljande kontrollbesiktning utförd av ett externt besiktnings företag.
- Vägg uppsatt utanför cykelparkeringen vilken kommer att förses med lås , kostnad delad med Förstaven 2 enligt fördelning i gemensamhetsanläggnings avtal. .
- Elvatal tecknat med Mälarenergi, 3 år bundet avtal 48,30 per kWh.
- Beställt och köpt in solceller för montering på vårt tak.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2022.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	4 107 274	4 101 314	4 134 299	4 122 050
Resultat efter finansiella poster	kr	572 762	352 593	273 655	194 252
Soliditet	%	76	75	74	73
Likviditet	%	256	278	336	386
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	630	630	630	630
Låneskuld per totala kvm	kr	9 073	9 487	9 937	10 442
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	75	102	80	78
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 123	1 138	1 315	1 201

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppvärmningskostnad per totala kvm har påverkats av vidarefakturerings från grannföreningen avseende åren 2016-2019 (se not 4).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	94 158 000	62 912 000	1 082 206	109 699	352 593
Reservering till yttre fond			418 500	-418 500	
Anspråkstagande av yttre fond			-144 953	144 953	
Balansering av föregående års resultat				352 593	-352 593
Årets resultat					<u>572 762</u>
Belopp vid årets utgång	94 158 000	62 912 000	1 355 753	188 745	572 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	188 745
Årets resultat	<u>572 762</u>
	<u>761 507</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	418 500
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-73 520
I ny räkning balanseras	<u>416 527</u>
	<u>761 507</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	572 762
Dispositioner	<u>-344 980</u>
Årets resultat efter dispositioner	227 782

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 700 733
---	-----------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 107 274	4 101 314
Summa rörelseintäkter		4 107 274	4 101 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 490 984	-1 478 163
Periodiskt underhåll	5	-73 520	-144 953
Övriga externa kostnader	6	-161 860	-143 667
Arvoden och personalkostnader	7	-60 090	-61 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 356 440	-1 356 440
Summa rörelsekostnader		-3 142 894	-3 184 973
Rörelseresultat		964 380	916 341
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 006	12 678
Räntekostnader		-403 624	-576 426
Summa finansiella poster		-391 618	-563 748
Resultat efter finansiella poster		572 762	352 593
Årets resultat		572 762	352 593
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		572 762	352 593
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		73 520	144 953
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-418 500	-418 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		227 782	79 046

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	205 279 185	206 635 625
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	194 458	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>205 473 643</u>	<u>206 635 625</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	1 366 851	1 822 468
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 366 851</u>	<u>1 822 468</u>
Summa anläggningstillgångar		206 840 494	208 458 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		29 482	5 668
Övriga fordringar	12	492 490	497 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 404	112 695
Klientmedel i SHB		2 505 756	2 515 856
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 151 132</u>	<u>3 131 455</u>
Summa omsättningstillgångar		3 151 132	3 131 455
Summa tillgångar		209 991 626	211 589 548

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		157 070 000	157 070 000
Fond för yttre underhåll		1 355 753	1 082 206
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>158 425 753</u>	<u>158 152 206</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		188 745	109 699
Årets resultat		572 762	352 593
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>761 507</u>	<u>462 292</u>
Summa eget kapital		159 187 260	158 614 498
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	33 560 978	34 245 563
Summa långfristiga skulder		33 560 978	34 245 563
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	16 288 365	17 878 426
Leverantörsskulder		417 046	200 890
Övriga skulder	15	51 104	54 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 873	595 908
Summa kortfristiga skulder		17 243 388	18 729 487
Summa eget kapital och skulder		209 991 626	211 589 548

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inköp och installation av tak ovanför soprumsdörr
- Installation av tidigare inköpta solceller

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 295 608	3 295 608
Hyror lokaler	337 560	336 957
Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)	477 720	471 720
Elavgifter (lokal)	5 200	3 690
Övriga hyresintäkter - föreningslokal/gästlägenhet	11 100	6 300
Övriga hyrestillägg (tillägg för värme/vatten, lokal)	0	3 642
Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse	1 182	3 996
Övriga intäkter - hyresstöd	21 098	20 600
Brutto	4 149 468	4 142 513
Hyresförluster vakanser lokaler	-42 194	-41 199
Summa nettoomsättning	4 107 274	4 101 314

Kostnader som vidarefaktureras till Brf Förstäven 2 avseende gemensamhetsanläggningen tas ej upp som intäkter, utan kvittar istället kostnaden, för att de kostnader som redovisas ska motsvara kostnader endast för Brf Förstäven i Västerås.

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	239 619	223 679
Reparationer, löpande underhåll (inkl. vattenskador)	197 729	90 814
Elavgifter	149 292	101 776
Uppvärmning	413 869	561 942
Vatten och avlopp	96 916	93 584
Renhållning	103 111	102 431
Försäkringar	47 405	39 887
Kabel-TV/Internet	171 141	182 205
Övriga fastighetskostnader	23 444	33 386
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 460	48 460
Summa driftskostnader	1 490 984	1 478 164

2020; Uppvärmning har påverkats av vidarefakturerings från grannföreningen avseende åren 2016-2020 (81 125 kr).

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Vägg cykelförråd	45 905	0
Lås och taggsystem cykelförråd	27 615	0
Branddörr	0	144 953
Summa periodiskt underhåll	73 520	144 953

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyra av lokal	3 630	4 530
Övriga hyreskostnader	7 412	0
Förbrukningsinventarier	22 773	16 900
Porto	0	88
Revision	14 667	13 778
Föreningsmöten	1 342	1 917
Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 445	70 491
Övriga förvaltningskostnader	21 127	23 905
Konsultarvoden (garantibesiktning/förstudie laddplatser elbil)	11 244	5 967
Medlems- och föreningsavgifter	6 220	6 090
Summa övriga externa kostnader	161 860	143 666

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	48 600	47 304
Arvode övrigt	0	2 426
Sociala kostnader	11 490	12 020
Summa arvoden, personalkostnader	<u>60 090</u>	<u>61 750</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 672	12 557
Övriga ränteintäkter	334	120
Summa finansiella intäkter	<u>12 006</u>	<u>12 677</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 188 064	163 188 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 188 064	163 188 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 197 439	-5 840 999
Årets avskrivningar	-1 356 440	-1 356 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 553 879	-7 197 439
Utgående planenligt värde	<u>154 634 185</u>	<u>155 990 625</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>205 279 185</u>	<u>206 635 625</u>

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 342 000	82 342 000
Taxeringsvärde mark	28 504 000	28 504 000
	110 846 000	110 846 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	4 846 000	4 846 000
	110 846 000	110 846 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
- Inköp (skärmtak)	19 897	0
- Inköp (solpaneler)	174 562	0
Utgående anskaffningsvärden	194 459	0
Redovisat värde	194 459	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 822 468	2 278 085
- Avgående fordringar	-455 617	-455 617
Utgående anskaffningsvärden	1 366 851	1 822 468
Redovisat värde	1 366 851	1 822 468

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	33	33
Skattefordringar	2 536	2 536
Kortfristig fordran (investeringsmoms)	455 617	455 617
Fordran avräkning Brf F2 och SC	15 047	1 558
Fordran vidarefakturerings F2	14 757	0
Fordran bokningar av gästlägenhet	4 500	3 900
Fordran leverantör	0	33 592
Summa övriga kortfristiga fordringar	492 490	497 236

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,61	2022-06-22	16 161 120
Stadshypotek	0,61	2024-06-30	15 603 790
Swedbank Hypotek	0,95	2025-06-18	18 084 433
Summa skulder till kreditinstitut			49 849 343
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-277 245
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 011 120
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			33 560 978
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			48 463 118

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	60 408 000	60 408 000
Summa ställda säkerheter	60 408 000	60 408 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	51 104	54 263
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>51 104</u>	<u>54 263</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Rolf Derefalk
Ordförande

Kjell Ljungberg
Ledamot

Leif Rutemark
Ledamot

Anders Svensson
Ledamot

Agneta Holtz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ROLF DEREFAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Bernhard Derefalk

Rolf Derefalk
rolfanneli@hotmail.com

2022-04-27 15:21:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LEIF RUTEMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF RUTEMARK

Leif Rutemark
lorutemark@hotmail.com

2022-04-28 07:36:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KJELL LJUNGBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL LJUNGBERG

Kjell Ljungberg
kjell.ljungberg@burkert.com

2022-04-28 07:55:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDERS SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS SVENSSON

Anders Svensson
anders.s.svensson@ica.se

2022-04-28 11:01:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

AGNETA HOLTZ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Ingrid Agneta Holtz

Agneta Holtz
agneta.holtz@telia.com

2022-04-28 17:23:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

helene.ellingsen@pwc.com

2022-05-01 10:40:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Förstäven i Västerås, org.nr 769625-9006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förstäven i Västerås för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

helene.ellingsen@pwc.com

2022-05-01 10:40:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post