



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769629-2999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Byggnad/Fastighet

Växjö Pilgrimen 4

Nybyggnadsår

2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är försäkrad i Moderna försäkringar. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4032
30	garageplatser (Bil 28 & MC 2)	0
Totalt 78 objekt		4032

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 9 st 2 rok, 17 st 3 rok, 16 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
RoseMarie Altberg	Ordförande	2021-01-01	
Ingegerd Svensson	Ledamot	2021-01-01	
Mikael Ströberg	Ledamot	2021-01-01	
Mikael Nilsson	Ledamot	2021-01-01	
Helena Hermansson	Ledamot	2021-01-01	
Mari Borglin	Ledamot	2021-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är RoseMarie Altberg, Helena Hermansson, Mikael Ströberg, Ingegerd Svensson samt Marie Borglin (flyttar).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisor har varit Helena Fälton Björkman, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Magnus Skeppstedt (sammankallande) och Johnny Lindman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Årsavgiften höjdes med 1,5% fr o m 1 januari 2021.
- Den 1 oktober 2021 bytte föreningen ekonomiförvaltare från Persson & Thorin till HSB Sydost
- Lagt om ett lån den 26 maj 2021 från 1,19% till 0,88 % med 1 års bunden ränta. Samtidigt amorterades lånet ned med 1 miljon kr.
- OVK gjordes aug-sept av Öman-gruppen och där visades att flödet inte var ok och då fick vi rensa alla luftkanaler.
- Services på alla entrédörrar till fastigheten, alla entrédörrar till lägenheterna samt alla balkongdörrar gjordes under våren av Låsakuten Växjö.
- Fortsatta diskussioner med Kärnhem/OBOS kring garantireparationer av fastigheten samt vissa kvarvarande åtgärder i lägenheterna.
- Gruppanslutning TV samt fiber från Telia from 1 juni 2021.
- Installation av två st laddboxar i garage (inköpt 2020).
- 24/11 hade vi trivselkväll på innergården med glögg samt julkappssutdelning där varje medlem fick en brandfilt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Installation av fem laddboxar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- 5-årsbesiktning skall utföras våren 2022.
- Inköp av 5 st laddstolpar under våren 2022.
- Lägga om alla lån som går ut 26/5 2022.
- Ev avgiftshöjning per den 1/7-2022
- Se över den tekniska förvaltningen.
- Möte med Växjöbostäder tillsammans med Brf Södra Station gällande skötsel av gemensamhetsanläggning.
- Föreningen planerar att upprätta en underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	259	294	295	286	207
Skuldsättning, kr/kvm	10 231	10 579	10 928	11 028	11 128
Räntekänslighet, %	18	18	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	116	101	110	118	67
Driftskostnad, kr/kvm	256	205	184	199	98
Årsavgifter, kr/kvm	583	574	574	574	574
Totala intäkter, kr/kvm	713	685	687	676	393
Nettoomsättning, tkr	2 876	2 763	2 764	2 725	1 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	65	209	218	183	266
Soliditet, %	73	72	72	71	71

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. **Värdet 2017 är omräknat till helår.** Inflyttning var i juni 2017.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. Värde 2017 är omräknat till helår. Inflyttning var i juni 2017

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	111 495 000	0	0	111 495 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	330 917	0	133 000	463 917
S:a bundet eget kapital, kr	111 825 917	0	133 000	111 958 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	336 992	209 204	-133 000	413 196
Årets resultat, kr	209 204	-209 204	64 912	64 912
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	546 196	0	-68 088	478 108
S:a eget kapital, kr	112 372 113	0	64 912	112 437 025

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	413 196
Årets resultat, kr	64 912
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	478 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	343 108

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 875 675	2 763 453
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 875 675	2 763 453
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 030 454	-827 925
Övriga externa kostnader	Not 4	-171 186	-122 242
Personalkostnader	Not 5	-97 435	-52 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-977 692	-977 415
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 276 767	-1 979 709
RÖRELSERESULTAT		598 908	783 744
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 996	-574 540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-533 996	-574 540
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		64 912	209 204
ÅRETS RESULTAT		64 912	209 204

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	152 115 077	153 086 471
Inventarier och installationer	Not 8	93 306	174 604
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>152 208 383</u>	<u>153 261 075</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>152 208 383</u>	<u>153 261 075</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 380	0
Övriga fordringar	Not 9	757 878	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	92 944	48 530
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>853 202</u>	<u>48 590</u>
Kassa och bank	Not 11	1 261 599	2 217 623
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 261 599</u>	<u>2 217 623</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 114 801</u>	<u>2 266 213</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>154 323 184</u>	<u>155 527 288</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	111 495 000	111 495 000
Fond för yttre underhåll	463 917	330 917
<i>Summa bundet eget kapital</i>	111 958 917	111 825 917
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	413 196	336 992
Årets resultat	64 912	209 204
<i>Summa fritt eget kapital</i>	478 108	546 196
Summa eget kapital	112 437 025	112 372 113
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	42 249 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	42 249 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 41 249 800	405 000
Leverantörsskulder	158 067	79 963
Skatteskulder	79 260	79 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 0	1 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 399 032	339 844
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	41 886 159	905 375
Summa skulder	41 886 159	43 155 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	154 323 184	155 527 288

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	64 912	209 204
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	977 692	977 415
	1 042 604	1 186 619
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 042 604	1 186 619
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 485	-2 413
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	135 984	71 757
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 130 103	1 255 963
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	75 000	-180 625
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	75 000	-180 625
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 405 000	-1 405 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 405 000	-1 405 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-199 897	-329 662
Likvida medel vid årets början	2 217 623	2 547 286
Likvida medel vid årets slut	2 017 726	2 217 623

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Sydost in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på installationer: 10 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. För närvarande betalas ingen fastighetsavgift för föreningens bostäder.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 348 640	2 313 996
Hysesintäkt garage och bilplatser	278 400	276 220
Hysesintäkt övrigt	4 850	0
Konsumtionsavgift vatten	112 268	159 713
Konsumtionsavgift el	11 551	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	107 158	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 686	2 364
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 937	11 114
Övriga primära intäkter och ersättningar	185	45
	2 875 675	2 763 453
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-53 465	-37 512
Ventilationsrensning	-30 200	0
El	-149 503	-84 776
Uppvärmning	-218 319	-206 076
Vatten	-100 761	-115 172
Renhållning	-83 813	-81 200
TV, bredband, iptelefoni	-107 576	0
Obligatoriska besiktningar	-28 413	0
Serviceavtal	-25 000	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 954	0
Fastighetsskötsel	-127 134	-206 458
Försäkringar	-36 523	-34 784
Fastighetsskatt garage	-39 630	-39 630
Övriga driftskostnader	-14 163	-22 317
	-1 030 454	-827 925
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 275	-10 750
Förvaltningskostnader	-86 886	-75 396
Kostnader överlåtelse och panter	-4 046	0
Föreningsverksamhet	-6 789	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 985	-4 070
Förbrukningsinventarier	-2 113	0
Programvaror	-6 460	-5 504
Gemensamhetsanläggning	-49 632	-26 522
	-171 186	-122 242
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-75 600	-47 300
Sociala avgifter	-21 835	-4 828
	-97 435	-52 128
Fr o m 2021 periodiseras arvodet. Arvodet för perioden juni-december 2021 är en upplupen kostnad. Utbetalat arvode 2021 är 47 600 kr.		
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-971 394	-971 394
Installationer och inventarier	-6 298	-6 021
	-977 692	-977 415

d

	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 567 300	116 567 300
Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 567 300	156 567 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 480 829	-2 509 435
Årets avskrivningar byggnader	-971 394	-971 394
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 452 223	-3 480 829
Utgående redovisat värde	152 115 077	153 086 471
Redovisade värden byggnader	112 115 077	113 086 471
Redovisade värden mark	40 000 000	40 000 000
Fastighetsbeteckning: Växjö Pilgrimen 4		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	2017	68 000 000
Lokaler	2017	2 389 000
		70 389 000
		Mark
		15 574 000
		85 963 000
		Totalt
		82 000 000
		3 963 000
		85 963 000
		Föreg år
		82 000 000
		3 963 000
		85 963 000
Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	45 072 300	45 072 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	45 072 300	45 072 300
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden laddboxar	180 625	0
Avgår bidrag från Naturvårdsverket	-75 000	
Årets investeringar	0	180 625
Utgående anskaffningsvärden	105 625	180 625
Ingående avskrivningar	-6 021	0
Årets avskrivningar	-6 298	-6 021
Utgående avskrivningar	-12 319	-6 021
Utgående redovisat värde	93 306	174 604
Avskrivning av installationen görs enligt linjär metod under 120 månader år.		
Korrigerig av avskrivning 2020 har gjorts 2021.		
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avräkning HSB Sydost	756 127	0
Skattekonto	0	60
Mervärdesskatt	1 751	0
	757 878	60
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	12 371	11 782
Förutbetalad kabel-TV och bredband	40 177	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	30 938	30 938
Upplupen intäkt el, värme, vatten	3 598	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 860	5 810
	92 944	48 530

2021-12-31

2020-12-31

Not 11 KASSA OCH BANK

Swedbank AB

1 261 599

2 217 623

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2022-05-25	14 024 100	0
Swedbank Hypotek AB	1,25%	2022-05-25	14 024 100	0
Swedbank Hypotek AB	1,58%	2022-05-25	13 201 600	405 000
			41 249 800	405 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Lån som ska konverteras inom ett år

41 249 800

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

41 249 800

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 620 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

39 224 800

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt

0

1 308

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden

28 000

0

Upplupna sociala avgifter

8 798

0

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

59 578

35 248

Upplupna räntekostnader

29 120

34 249

Upplupen revision

10 900

10 250

Förutbetalda årsavgifter och hyror

242 249

250 549

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 387

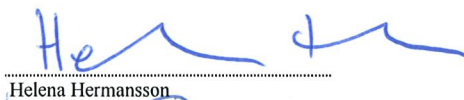
9 548

399 032**339 844**Växjö 5/4 2022


RoseMarie Altberg



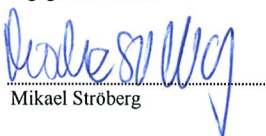
Ingegerd Svensson



Helena Hermansson



Mikael Nilsson

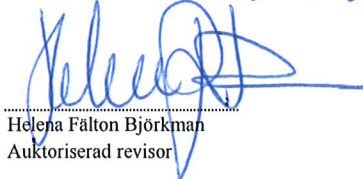


Mikael Ströberg



Mari Borglin

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-04-21


Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö, org. nr 769629-2999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö för år 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 och kassaflöde 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 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. 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 en del av revisionen 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 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 Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö för år 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 mitt uttalande.

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.

2

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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Växjö 21 april 2022

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor