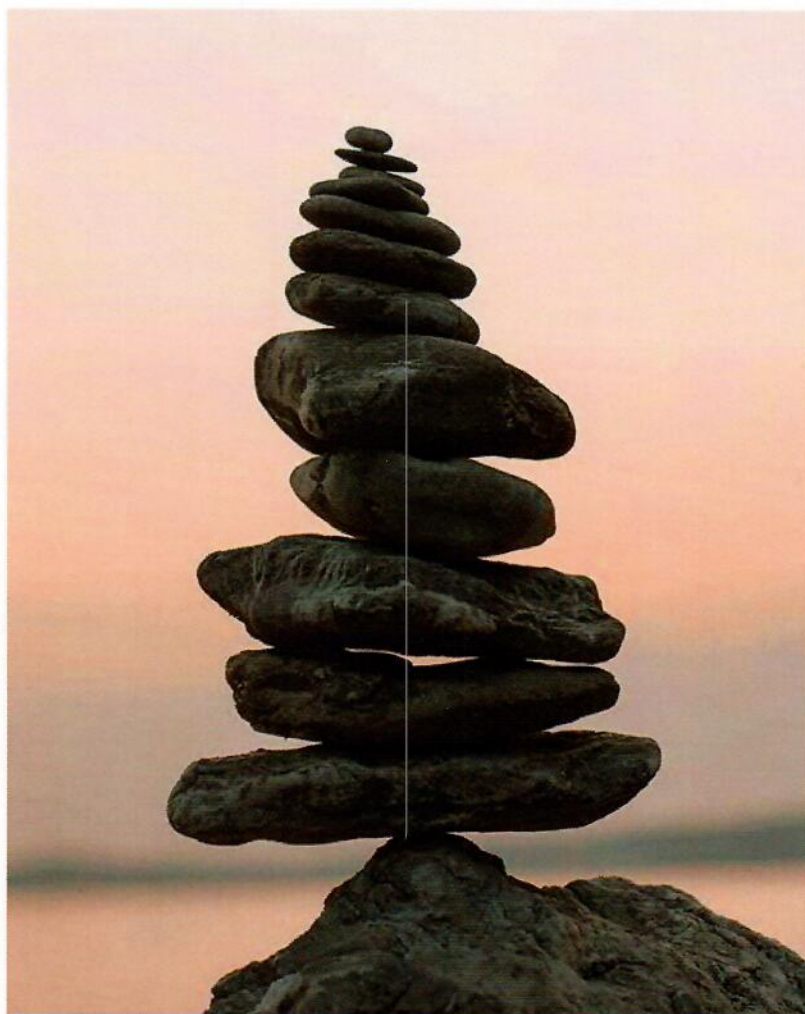


Årsredovisning 2021

BRF SKÖRBYHÖJDEN

716422-5638



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKÖRBYHÖJDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1991-06-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1992-03-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-07-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Håbo kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skörby 5:2. På föreningens fastighet finns 23 stycken bostadshus innehållande 46 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgår till 4 834 kvm.


Lägenhetsfördelning

16 st 3 rum och kök

16 st 4,5 rum och kök

14 st 5,5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen). 

Styrelsens sammansättning

Petra Christine Lundin Nilsson Ordförande

Kennet Karlsson

Nils Fredrik Höglund

Peter Fors

Ulla-Maija Utriainen

Linda Lerner suppleant

Marie Lindberg suppleant

Valberedning

Monika Sinimaa och Cecilia Chartomatsidou

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisor

KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Planerade underhåll

2022 Målning och renovering utav våra 4-5:or.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Underhållsplan Upplands Boservice

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Energideklaration har upprättats i Juni 2021. ✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har återupptagit och slutupphandlat entreprenad gällande målning utav våra fastigheter. Målning har påbörjats varav våra 3:or samt vissa garage/carport har målats klart. Stamspolning i alla lägenheter har genomförts. Upphandling av nödvändiga panel- och fönsterbyten har gjorts. Ny energideklaration har upprättats. Styrelsen har beslutat att återuppta amortering av våra lån. Två städdagar har genomförts. Byte av ordförande. Årligt SBA-arbete har utförts.

Styrelsens not. 1.

Inför starten av den nu pågående renoveringen och ommålningen av föreningens fasader anlidade styrelsen en arkitekt för att ta fram förslag på kulörer som skulle ge fastigheten ett uppdaterat och modernt intryck och på så sätt öka värdet på densamma.

Då detta var klart hade representanter för styrelsen möten med Håbo kommuns representanter för byggnadsärenden, det senaste mötet den 2020-08-28. Där fick de reda på att vi kunde börja måla utan att formellt ha kommit in med bygglovsansökan som vi kunde komma in med senare. Det var vid denna tidpunkt inga problem med färgvalet. Med på mötet var bl.a. Lennart Hansson som senare, efter stadsarkitektens påtalande om att valet av kulör inte var acceptabelt, förnekar att de alls har sagt detta. Ord står mot ord. Vi hade även tidigare haft möten med kommunen om andra problem, i andra bygglovsärenden, som berörde de enskilt boendes ansökningar om bygglov. Även vid dessa mötestillfällen hade vi tagit upp den stundade ommålningen, och fått samma indikation på att vi kunde förfara på det sätt vi sedermera gjorde.

Som konsekvens av att man på kommunen ändrade åsikt i frågan och då vi ej hade fått skriftligt på detta fick vi bryta om färgen i en aningen annan färgskiftning och därefter även stryka de två redan målade husen ännu en gång. Detta föranledde en extra kostnad vilken jämförelsevis är mindre än motsvarande 1 % av den totala planerade renoveringskostnaden.

Styrelsens not. 2.

Ökningen av styrelsens arvoden avser ett större antal byggmöten (29 st 2021 mot 7 st 2020) än tidigare.


Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på genomförda reparationer på fastigheten som uppgick till 2,7 Mkr. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

2021 Stamspolning (52.500kr), målningsarbete (1.174.443kr), panel & fönsterbyten mm (1.370.116kr), ommålning & brytning av färg (76.943kr) 

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Ingen andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2022=483 kronor) vid varje pantsättning. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta som bostadsrätt i andrahand för föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 747 136	2 747 136	2 747 136	2 747 136
Resultat efter fin. poster	-2 028 772	825 153	841 534	770 155
Soliditet, %	34	37	36	34
Yttre fond	8 087 386	7 262 233	6 420 699	5 650 544
Taxeringsvärde	73 210 000	54 318 000	54 318 000	54 318 000
Bostadsyta, kvm	4 834	4 834	4 834	4 834
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	568	568	568	568
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 702	6 826	6 867	6 950
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,56	1,56	1,10
Belåningsgrad, %	75,79	76,18	76,64	75,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark 

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	6 123 000	-	-	6 123 000
Fond, yttre underhåll	7 262 233	-	825 153	8 087 386
Reservfond	2 729 000	-	-	2 729 000
Balanserat resultat	2 429 500	825 153	-825 153	2 429 499
Årets resultat	825 153	-825 153	-2 028 772	-2 028 772
Eget kapital	19 368 885	0	-2 028 772	17 340 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 429 499
Årets resultat	-2 028 772
Totalt	<u>400 728</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	219 630
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 674 002
Balanseras i ny räkning	2 855 100
	<u>400 728</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 747 136	2 747 136
Rörelseintäkter		7 140	12 660
Summa rörelseintäkter		2 754 276	2 759 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 394 940	-574 480
Övriga externa kostnader	7	-188 909	-149 463
Personalkostnader	8	-133 424	-121 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 340	-590 341
Summa rörelsekostnader		-4 307 613	-1 435 767
RÖRELSERESULTAT		-1 553 337	1 324 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 464	17 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 899	-516 304
Summa finansiella poster		-475 435	-498 876
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 028 772	825 153
ÅRETS RESULTAT		-2 028 772	825 153 <i>915</i>

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	42 745 207	43 313 551
Maskiner och inventarier	10	66 004	88 000
Summa materiella anläggningstillgångar		42 811 211	43 401 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 811 211	43 401 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 564	28 102
Övriga fordringar	11	72 764	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	145 922	140 191
Summa kortfristiga fordringar		241 250	168 394
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 268 559	9 404 398
Summa kassa och bank		7 268 559	9 404 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 509 809	9 572 792
SUMMA TILLGÅNGAR		50 321 020	52 974 343

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 123 000	6 123 000
Reservfond		2 729 000	2 729 000
Fond för yttre underhåll		8 087 386	7 262 233
Summa bundet eget kapital		16 939 386	16 114 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 429 499	2 429 500
Årets resultat		-2 028 772	825 153
Summa fritt eget kapital		400 728	3 254 652
SUMMA EGET KAPITAL		17 340 114	19 368 885
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	22 297 410	22 297 410
Summa långfristiga skulder		22 297 410	22 297 410
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	10 100 000	10 700 000
Leverantörsskulder		222 429	157 194
Skatteskulder		28 598	58 831
Övriga kortfristiga skulder		60 992	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	271 477	392 023
Summa kortfristiga skulder		10 683 496	11 308 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 321 020	52 974 343 <i>out</i>

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	9 404 398	8 119 485
Resultat efter finansiella poster	-2 028 772	825 153
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	590 340	590 341
Bokslutsdispositioner	0	-1 751
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 438 432	1 413 743
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 856	-8 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 552	79 201
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 535 840	1 484 913
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-600 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-200 000
Årets kassaflöde	-2 135 840	1 284 913
Likvida medel vid årets slut	7 268 559	9 404 398

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skörbyhöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 528 574 (10 528 574) kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	2 747 136	2 747 136
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 140	12 300
Övriga intäkter	-1	360
Summa	2 754 276	2 759 796

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	0	2 850
Energideklaration	14 164	0
Yttre skötsel	828	0
Summa	14 992	2 850

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	98 226	48 005
Planerat underhåll	2 738 404	0
Summa	2 836 630	48 005

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Sophämtning	9 402	9 275
Summa	9 402	9 275

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	118 212	112 593
Fastighetsskatt	392 104	353 814
Självrisker	23 600	47 943
Summa	533 916	514 350

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	65 380	65 725
Förbrukningsmaterial	4 072	7 146
Konsultkostnader	39 806	0
Revisionsarvoden	20 000	21 250
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	7 140	12 300
Övriga förvaltningskostnader	52 511	43 042
Summa	188 909	149 463

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	27 924	28 748
Styrelsearvoden	105 500	70 950
Övriga arvoden	0	21 785
Summa	133 424	121 483

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	56 834 120	56 834 120
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 058 000	1 058 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>57 892 120</u>	<u>57 892 120</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 578 569	-14 010 228
Årets avskrivning	-568 344	-568 341
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-15 146 913</u>	<u>-14 578 569</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>42 745 207</u>	<u>43 313 551</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 058 000	1 058 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 356 000	31 916 000
Taxeringsvärde mark	29 854 000	22 402 000
Summa	73 210 000	54 318 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	220 000	220 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>220 000</u>	<u>220 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-132 000	-110 000
Avskrivningar	-21 996	-22 000
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-153 996</u>	<u>-132 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>66 004</u>	<u>88 000</u>

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	72 764	101
Summa	72 764	101

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	123 528	118 212
Förvaltning	16 624	16 269
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 770	5 710
Summa	145 922	140 191

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2023-06-08	1,75 %	22 297 410	22 297 410
SBAB	2022-10-03	0,88 %	10 100 000	10 700 000
Summa			32 397 410	32 997 410
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 100 000</i>	<i>10 700 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall. ✖

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	228 928	228 928
Löner	0	92 735
Sociala avgifter	0	28 748
Utgiftsräntor	41 764	41 612
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	785	0
Summa	271 477	392 023

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	53 695 000	53 695 000
Summa	53 695 000	53 695 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Fortsatt målning utav våra 4-5:or kommer att ske inklusive byte av vissa fönster samt panel.

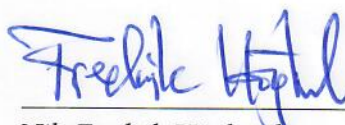
Bålsta, 2022 - 05 - 16

Ort och datum



Kennet Karlsson

Ledamot



Nils Fredrik Höglund

Ledamot



Peter Fors

Ledamot



Petra Christine Lundin Nilsson

Ordförande



Ulla-Maija Utriainen

Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 31



KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skörbyhöjden, org. nr 716422-5638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skörbyhöjden för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens förvaltningsberättelse har ommålning av föreningens byggnader påbörjats under året. Ommålningsprojektet ombesörjdes av styrelsen och krävde bygglov. Bygglovsansökan lämnades in först efter att ommålningen påbörjats och föreningen beviljades inte bygglov för ommålningen med den färgnyans som valts, utan med annan färgnyans varvid det blev nödvändigt att måla om byggnaderna. Enligt min bedömning har styrelseledamöterna agerat oaktamt genom att inte före ommålningen säkerställa huruvida bygglov krävdes och utverka bygglov för åtgärden, vilket har orsakat merkostnader för föreningen. Styrelseledamöterna kan ha ett skadeståndsansvar gentemot föreningen för dessa merkostnader.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

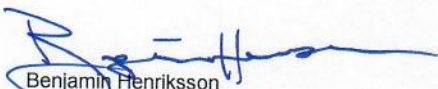
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Anmärkning

Vid den ordinarie föreningsstämman 28 juni 2021 beslutades att arvode ska utgå till styrelseledamöterna med sammanlagt 1,5 prisbasbelopp. Det styrelsearvode som utbetalades för perioden uppgår till 105 500 kr och överstiger det av stämman beslutade arvodet med totalt 34 100 kr. Det har därmed utbetalats ett högre arvode för perioden än vad som har beslutats vid stämman och i strid med 7 kap. 26 § i lag om ekonomiska föreningar.

Umeå den 31 maj 2022

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor