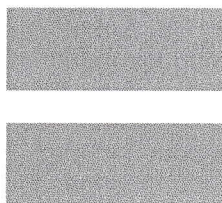


Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Lyfta

Org nr 769630-5569

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

de ly
WS TS BG

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



MS TS BG

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyfta, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Byggnadens totalarea (BOA) är ca 4 169 kvm. Föreningen har 17 förråd samt disponerar 41 parkeringsplatser belägna i källargarage.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 28 maj 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:48 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus där föreningens medlemmar har tillgång till 40 (41) parkeringsplatser. En parkeringsplats har lämnats till grannföreningen Brf Landa. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 75/252.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

MS
TS BG

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel mm med Sweax AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Timmy Svan	ordförande
Magnus Svensson	sekreterare
Burch Güller	
Nam Ly	

Suppleanter

Thomas Rosell
Emir Husic
Anes Alsayfi
Ayell Al-Akoite

Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft löpande kontakt under året med grannföreningarna Brf Flyga och Brf Landa samt Sweax AB.

Valberedning

Mårten Berglund	sammankallande
Pontur Geidnert	

Revisorer

Ordinarie
Clas Niklasson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant

Örjan Karlsson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Arvodet till styrelsen för 2021 uppgår till två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter som fördela av styrelsen själv. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning underhållsfond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Avsättning sker enligt ekonomisk plan tills det att underhållsplan upprättats.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan upprättades den 7 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 18 december 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the right.
Below it, the initials "KS", "TS", and "BG" are written in blue ink.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 88 341 000 kr, varav markvärdet är 18 000 000 kr och byggnadsvärdet 70 341 000 kr. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett. Värdeår är 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet

Föreningen har genomfört tvåårsbesiktning under våren 2021.

Under året har föreningen haft två vattensskador på Parkvägen 3 och Parkvägen 5.

Några lägenhetsdörrar har även blivit forcerade och föreningen har fått byta ut dessa.

Under verksamhetsåret påbörjades byggnationen av reservkraft till föreningens pumpsystem för grundvattnet. I samband med detta har föreningen lämnat ifrån sig en parkeringsplats till förmån för grannföreningen BRF Landa för att upprätthålla gemensamhetsanläggningens kvotall.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna 2021 lämnades oförändrade.

Under året har föreningen höjt årsavgifterna med 2%. Avgifterna för förråden och P-platserna är oförändrade. Inga ytterligare avgiftsändringar är inplanerade under 2022.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om -2 017 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +558 tkr.

I samband med att ett av föreningens lån löpte ut, omsattes lånet från SEB till Nordea Hypotek till lägre ränta, samtidigt har styrelsen valt lägsta amorteringsalternativet (1 procent av kapitalskulden per år). Lånet är bundet på två år.

Föreningens lån har amorterats med 660 tkr under året.

MS 
TS BG

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 100 (100) medlemmar. Under året har 19 (18) överlåtelse skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 465	3 584	3 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 018	-1 295	-1 626
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	558	1 279	949
Soliditet, (%)	77,6	77,5	77,5
Fastighetslån kr/kvm	14 277	14 475	14 593
Årsavgifter kr/kvm	706	706	706

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

MS TS BG

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 325 000	261 790	-2 512 844	-1 295 401	210 778 545
Disposition av föregående års resultat:		125 070	-1 420 471	1 295 401	0
Årets resultat				-2 017 580	-2 017 580
Belopp vid årets utgång	214 325 000	386 860	-3 933 315	-2 017 580	208 760 965

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 933 315
årets förlust	-2 017 580
	-5 950 895
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	-125 070
i ny räkning överföres	-5 825 825
	-5 950 895

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

MS

TS

BG

Lyfta

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 465 076	3 583 980
Summa rörelseintäkter		3 465 076	3 583 980
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-281 621	-140 726
Driftskostnader	3	-1 559 411	-1 219 277
Administrationskostnader	4	-185 898	-130 865
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-118 278	-42 750
Avskrivningar		-2 575 156	-2 575 156
Fastighetsskatt		-3 410	-3 410
Summa rörelsekostnader		-4 723 774	-4 112 184
Rörelseresultat		-1 258 698	-528 203
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-758 882	-767 198
Summa finansiella poster		-758 882	-767 198
Resultat efter finansiella poster		-2 017 580	-1 295 401
Årets resultat		-2 017 580	-1 295 401

MS
TS BG
akly

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

267 391 744

269 966 900

Summa materiella anläggningstillgångar

267 391 744

269 966 900

Summa anläggningstillgångar

267 391 744

269 966 900

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

62 450

64 210

Aktuella skattefordringar

264 402

267 812

Övriga fordringar

7

6 502

10 408

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

56 155

217 829

Avräkningskonto förvaltare

1 137 727

1 496 679

Summa kortfristiga fordringar

1 527 236

2 056 938

Summa omsättningstillgångar

1 527 236

2 056 938

SUMMA TILLGÅNGAR

268 918 980

272 023 838

MS
TS BG

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

214 325 000

214 325 000

Fond för yttre underhåll

386 860

261 790

Summa bundet eget kapital

214 711 860

214 586 790

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 933 315

-2 512 844

Årets resultat

-2 017 580

-1 295 401

Summa fritt eget kapital

-5 950 895

-3 808 245

Summa eget kapital

208 760 965

210 778 545

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

44 199 844

44 474 844

Summa långfristiga skulder

44 199 844

44 474 844

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

15 319 948

15 869 948

Leverantörsskulder

137 026

507 808

Aktuella skatteskulder

6 820

6 820

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

494 377

385 873

Summa kortfristiga skulder

15 958 171

16 770 449

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

268 918 980

272 023 838

MJ
TS BC
Ly

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 017 580	-1 295 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 575 156	2 575 156
Förändring skatteskuld/fordran		0	-279 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		557 576	999 965
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		1 760	248 624
Förändring av kortfristiga fordringar		168 991	-214 659
Förändring av leverantörsskulder		-370 782	403 858
Förändring av kortfristiga skulder		-441 498	14 877 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83 953	16 315 373
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-275 000	-15 484 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-275 000	-15 484 948
Årets kassaflöde		-358 953	830 425
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 496 679	666 255
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 137 726	1 496 680

MS
TS SK



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2018.

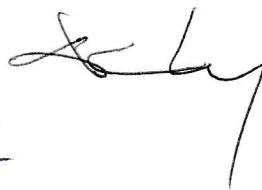
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

MS
TS BG



Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 943 408	2 955 746
Hysesintäkter garage	380 247	388 163
Hysesintäkt bredband	79 200	79 247
Hysesintäkter övriga	27 300	21 600
Avgift andrahandsupplåtelse	28 637	38 873
Övriga intäkter och ersättningar	6 284	100 352
	3 465 076	3 583 981

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	373 557	363 082
Trädgårdsskötsel	1 158	0
Städkostnader	6 337	0
Hyra av entrémattor	22 893	10 787
Snöröjning/sandning	42 927	10 680
Radonmätning	4 269	0
Hisskostnader	50 518	50 265
El	251 683	164 464
Värme	250 674	187 504
Vatten/avlopp	203 976	160 307
Avfallshantering	95 878	107 199
GA kostnader	80 177	0
Försäkringskostnader	52 973	51 671
Kabel-TV	79 436	79 355
Trivselåtgärder	0	2 976
Förbrukningsinventarier	16 150	24 238
Förbrukningsmaterial	20 055	0
Bevakning	6 750	6 750
	1 559 411	1 219 278

Not 4 Administrationskostnader

	2021	2020
Föreningens bredband	3 540	3 540
Datorkommunikation	4 358	7 470
Hemsida	9 000	5 289
Revisionsarvode	19 875	21 750
Ekonomisk förvaltning	94 900	91 926
Juridisk konsultation	19 713	0
Serviceavgift branschorganisation	6 800	0
Övriga poster	27 713	890
	185 899	130 865

MJ
TS BG



Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2021	2020
Styrelsearvoden	90 000	34 000
Sociala avgifter	28 278	8 750
	118 278	42 750

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	276 404 790	276 404 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	276 404 790	276 404 790
Ingående avskrivningar	-6 437 890	-3 862 734
Årets avskrivningar	-2 575 156	-2 575 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 013 046	-6 437 890
Utgående redovisat värde	267 391 744	269 966 900
Taxeringsvärden byggnader	70 341 000	70 341 000
Taxeringsvärden mark	18 000 000	18 000 000
	88 341 000	88 341 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran gemensamhetsanläggning	6 502	10 408
	6 502	10 408

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringskostnader	4 417	4 390
Kabel TV	19 972	19 858
Serviceavgift branschorganisation	6 860	6 800
Ekonomisk förvaltning	22 656	21 781
Amortering	0	165 000
Serviceavtal	2 250	0
	56 155	217 829

MS
TS BG

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB			0	15 209 948
Nordea	0,63	2023-12-20	15 209 948	0
SEB	1,25	2022-07-28	14 769 948	15 044 948
SEB	1,43	2023-07-28	14 769 948	15 044 948
SEB	1,59	2024-07-28	14 769 948	15 044 948
			59 519 792	60 344 792
Kortfristig skuld			15 319 948	15 869 948

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 14 769 948 kr

Amorteringar långfristiga lån: 550 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 303	7 895
Beräknat arvode för revision	18 500	18 000
Förutbetalda avgifter/ hyror	308 478	314 652
Fastighetsel	48 169	18 924
Fjärrvärme	56 401	26 403
Avfallskostnader	8 528	0
Snöröjning	15 566	0
Vatten/avlopp	17 213	0
Reparationer	2 550	0
Mattor	3 017	0
GA kostnader	11 651	0
	494 376	385 874

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2 % från och med januari 2022. Hyror för förråden och P-platserna är oförändrade. Inga ytterligare avgiftsändringar är inplanerade under 2022.

MS
TS BG

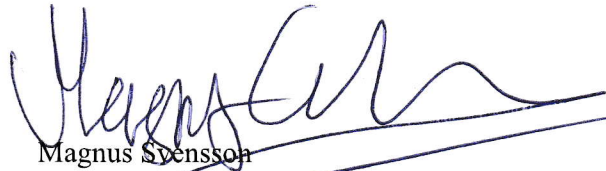
Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsteckningar	62 535 000	62 535 000
	62 535 000	62 535 000

Järfälla.....2/5-2022.....

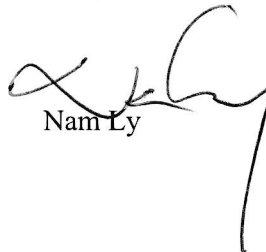
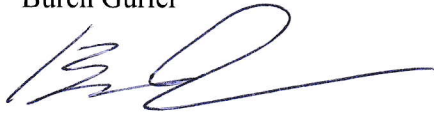


Timmy Svan
Ordförande



Magnus Svensson

Burch Gürler



Nam Ly

Min revisionsberättelse har lämnats 11/5 - 2022



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyfta
Org.nr. 769630-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyfta 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 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyfta för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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.

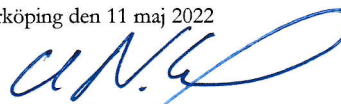
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Norrköping den 11 maj 2022



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR