

# Styrelsen för Brf Ställets Bygata

Org.nr: 769617-0120

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening Ställets Bygata

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Brf Ställets Bygata är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Smultronstället 38 och 39 i Ytterby, Kungälv kommun. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 76 lägenheter med tillhörande carport och kallförråd.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälv kommun.

Byggår för Smultronstället 38 är 1993 och för Smultronstället 39 1995.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt 2012-05-25.

Totala lägenhetsytan är 7 635 m<sup>2</sup>.

Fördelat på:

69 bostadsrätter 6 958 m<sup>2</sup>

7 hyresrätter 677 m<sup>2</sup>

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Ställets Bygata 1–87, 91-105, 106–128, 132-154.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Moderna försäkringar.

Föreningens 76 st bostäder fördelar sig enligt följande:

32 st 3 r o k
38 st 4 r o k
6 st 5 r o k

Föreningen är medlem i Ställets Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att administrera och sköta gemensamhetsanläggningarna, Smultronstället GA:1, GA:2 och GA:3.

Föreningen har 57 andelar av totalt 94 andelar gällande lokalgata och belysning.

Dessutom har föreningen 67 andelar av totalt 131 andelar gällande lekplats och bollek, odlingslotter och administration.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2021-01-01 med 2 % och uppgår därefter i genomsnitt till 686 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Enligt budgeten för 2022 som upprättades under hösten 2021, visade denna ett höjningsbehov på 2,0 % för årsavgifterna. Höjningen gjordes från 2022-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 700 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta för bostäderna.

Justering av hyror för hyresrätterna sker genom förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

### Under året har följande underhåll gjorts

Löpande underhåll där behov har funnits.

### Under året har följande reparationer gjorts

Löpande reparationer har gjorts där behov har funnits.

### Under året har följande investeringar gjorts

Under åren har inga investeringar gjorts.

### Kommande underhåll

Under 2022 planerar föreningen att genomföra Energideklaration och OVK. Föreningen planerar även för installation av laddstolpar, asfaltering och åtgärder med grusgångar under 2022.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen bildades 2007. Fastigheterna förvärvades 2012 och följer den ekonomiska plan som fastställts. Föreningen har under åren kommit ikapp med dom större renoveringarna och underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls via poströstning den 18/5 2021.  
På stämman antecknades 30 röstberättigade medlemmar

Föreningen hade vid årets början 108 medlemmar och vid årets slut 107 medlemmar.

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

### Styrelsens sammansättning under året har varit:

Daniel Sääf	ordförande
Kjell Pilebo	vice ordf. (invald på årsstämman den 18/5 2021)
Hanna Legat-Odin	sekreterare (invald på årsstämman den 18/5 2021)
Alvar Andersson	ledamot
Armin Khazrai	ledamot
Hamed Khazrai	ledamot (invald på årsstämman den 18/5 2021)
Mikael Bengtsson	ordförande (avgick den 18/5 2021)
Maria Albaeus	vice ordf. (avgick den 29/1 2021)
Anna Wester	sekreterare (avgick den 5/1 2021)

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Arthur Kozak som ordinarie revisor och Carina Eriksson som suppleant, BoRevision AB, valda på årsstämman.

Valberedning har varit Bettina Hernius, sammankallande, och Hanna Legat-Odin fram till föreningsstämman. Till föreningsstämman fanns inga frivilliga att väljas till valberedning, så stämman beslutade om att ge valberedningsansvaret till styrelsen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

TKR	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 449	5 350	5 260	5 162	5 036
Resultat efter finansiella poster	-334	-419	-950	-718	-269
Balansomslutning	110 034	110 338	111 060	112 274	114 096
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	686	673	660	647	633
Underhållsfond	2 626	1 933	1 498	1 591	1 733
Soliditet i %	64,94%	65,01%	65,0%	65,2%	64,8%

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	76 109 717	0	0	76 109 717
Upplåtelseavgifter	4 464 737	0	0	4 464 737
Egna bostadsrätter**	-6 887 921	0	0	-6 887 921
Fond för yttre underhåll	1 933 437	0	692 284	2 625 721
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>75 619 970</b>	<b>0</b>	<b>692 284</b>	<b>76 312 254</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 407 644	-419 191	-692 284	-4 519 119
Årets resultat	-419 191	419 191	-333 606	-333 606
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>-3 826 835</b>	<b>0</b>	<b>-1 025 890</b>	<b>-4 852 725</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>71 793 135</b>	<b>0</b>	<b>-333 606</b>	<b>71 459 529</b>

\* Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 750 000 kr enligt underhållsplan samt disposition ur underhållsfond med 57 716 kr, som avser årets underhållskostnader. Netto har underhållsfonden ökat med 692 284 kr.

\*\* Egna bostadsrätter avser 7 st hyresrätter som ännu ej är sålda. Dessa är uthyrda som hyreslägenheter.

## RESULTATDISPOSITION

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

Enligt de nya stadgarna som antogs under 2017, är det styrelsen som beslutar om avsättning eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsen har under året bokfört på balansräkningen årets avsättning till underhåll och disponerat ur underhållsfonden årets underhållskostnader.  
Se förändring av eget kapital ovan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 519 119
Årets resultat	<u>-333 606</u>
	-4 852 725

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att till balanserat resultat föra	<u>-4 852 725</u>
	-4 852 725

Föreningens totala underhållsfond uppgår vid årets slut till 2 625 721 kr.  
Se förändring av eget kapital ovan.

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 448 756	5 349 932
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 812	139 253
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 467 568</b>	<b>5 489 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 719 291	-2 710 399
Underhållskostnader	Not 4	-57 716	-134 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 561	-119 851
Personalkostnader	Not 6	-299 212	-294 460
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 025 626	-2 025 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 222 406</b>	<b>-5 284 632</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>245 162</b>	<b>204 553</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	313	479
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-579 081	-624 223
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-578 768</b>	<b>-623 744</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-333 606</b>	<b>-419 191</b>
	Not 10		

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	104 904 055	106 929 681
Inventarier		0	0
		<u>104 904 055</u>	<u>106 929 681</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>104 904 055</b>	<b>106 929 681</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	16 013	9
Övriga fordringar	Not 13	4 952 532	3 233 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	161 108	175 327
		<u>5 129 653</u>	<u>3 408 471</u>
Summa omsättningstillgångar		<b>5 129 653</b>	<b>3 408 471</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>110 033 708</b>	<b>110 338 152</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 686 533	73 686 533
Underhållsfond		2 625 721	1 933 437
		<u>76 312 254</u>	<u>75 619 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 519 119	-3 407 644
Årets resultat		-333 606	-419 191
		<u>-4 852 725</u>	<u>-3 826 835</u>
Summa eget kapital		<b>71 459 529</b>	<b>71 793 135</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 604 155	27 834 129
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 636 165	9 636 195
Leverantörsskulder		264 692	284 378
Skatteskulder		8 430	6 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	64 874	65 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	995 863	718 197
		<u>10 970 024</u>	<u>10 710 888</u>
Summa skulder		<b>38 574 179</b>	<b>38 545 017</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>110 033 708</b>	<b>110 338 152</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld**

Innan köpet som föreningen gjorde med Stiftelsen Kungälvbostäder, bildade Kungälvbostäder ett aktiebolag, Bygatastället AB. Kungälvbostäder har därefter sålt fastigheterna Smultronstället 38 och 39 till Bygatastället AB

Föreningen köpte samtliga aktier i Bygatastället AB, vilket ägde fastigheterna Smultronstället 38 och 39, för 45 900 000 kr kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 maj 2012 för bokfört värde 48 000 000 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Totalt 93 900 000 kr.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I detta bokslut har förvärvet redovisats i enlighet med detta alternativa sätt.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 900 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 10 098 000 kr (20,6%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,75%
Inventarier	5,00%

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

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

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 777 512	4 683 624
Hyror	671 103	666 108
Övriga intäkter	141	200
	<b>5 448 756</b>	<b>5 349 932</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	18 812	15 895
Intäkter från Moderna försäkringar	0	123 358
	<b>18 812</b>	<b>139 253</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	501 905	500 837
Reparationer	477 289	583 505
El	466 052	392 103
Vatten	560 272	500 560
Sophämtning	202 072	175 897
Övriga avgifter	166 625	124 407
Förvaltningsarvoden	151 590	145 238
Övriga driftskostnader	193 487	287 852
	<b>2 719 291</b>	<b>2 710 399</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	1
Byggnad utvändigt	43 900	114 250
Markytor	0	20 045
Utrustning	13 816	0
	<b>57 716</b>	<b>134 296</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	110 884	108 604
Medlemsavgifter	1 008	0
Övriga externa kostnader	8 669	11 247
	<b>120 561</b>	<b>119 851</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	198 000	191 000
Förlorad arbetsförtjänst	32 000	31 000
Valberedning	9 000	9 000
Sociala kostnader	60 212	63 460
	<b>299 212</b>	<b>294 460</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 815 735	1 815 735
Markanläggningar	209 891	209 891
	<b>2 025 626</b>	<b>2 025 626</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	313	479
	<b>313</b>	<b>479</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	578 242	623 503
Räntekostnader kortfristiga skulder	119	0
Övriga finansiella kostnader	720	720
	<b>579 081</b>	<b>624 223</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-333 606</b>	<b>-419 191</b>
Avsättning till underhållsfond	-750 000	-570 000
Disposition ur underhållsfond	57 716	134 296
Resultat efter underhållspåverkan	-1 025 890	-854 895

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 429 721	95 429 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 429 721	95 429 721
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 117 193	-9 301 458
Årets avskrivningar	-1 815 735	-1 815 735
Utgående avskrivningar	-12 932 928	-11 117 193
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>82 496 793</b>	<b>84 312 528</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 197 817	4 197 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 197 817	4 197 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-839 564	-629 673
Årets avskrivningar	-209 891	-209 891
Utgående avskrivningar	-1 049 455	-839 564
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>3 148 362</b>	<b>3 358 253</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>19 258 900</b>	<b>19 258 900</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>104 904 055</b>	<b>106 929 681</b>
Taxeringsvärde för Smultronstället 38 och 39		
Byggnad - bostäder	70 600 000	70 600 000
	70 600 000	70 600 000
Mark - bostäder	26 568 000	26 568 000
	26 568 000	26 568 000
Taxeringsvärde totalt	97 168 000	97 168 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 12 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	1 190	9			
Övriga kundfordringar	14 823	0			
	<b>16 013</b>	<b>9</b>			
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 937 039	3 219 563			
Skattekonto	15 493	13 572			
	<b>4 952 532</b>	<b>3 233 135</b>			
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	161 108	162 742			
Upplupna intäkter	0	12 585			
	<b>161 108</b>	<b>175 327</b>			
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852503727	1,33%	2030-02-25	9 271 654	76 668
Swedbank Hypotek	2852503735	2,40%	2026-03-25	9 271 654	76 668
Swedbank Hypotek	2852503750	1,64%	2023-03-24	9 290 821	76 668
Swedbank Hypotek	2852503768	0,85%	2022-02-28	9 406 191	0
				37 240 320	230 004
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					230 004
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
					9 406 191
					Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					9 636 195
					<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>
					<b>27 604 125</b>
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					36 090 300
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt	35 846	34 500			
Arbetsgivaravgifter	29 028	31 468			
	<b>64 874</b>	<b>65 968</b>			
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader	88 418	89 324			
Övriga upplupna kostnader	473 871	199 186			
Förutbetalda hyror och avgifter	433 574	429 687			
	<b>995 863</b>	<b>718 197</b>			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Alvar Andersson

Armin Khazrai

Hamed Khazrai

Daniel Sääf

Hanna Legat-Odin

Kjell Pilebo

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Eriksson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ställets Bygata, org.nr. 769617-0120

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ställets Bygata för räkenskapsåret 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Ställets Bygata signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL SÄÄF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 08:19:07



**ALVAR ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 18:33:37



**CHRISTOFFER HAM KHAZRAI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-19 kl. 22:41:24



**ARMIN KHAZRAI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 08:37:38



**KJELL PILEBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-10 kl. 13:18:30



**HANNA CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 19:58:29



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 21:09:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Ställets Bygata signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

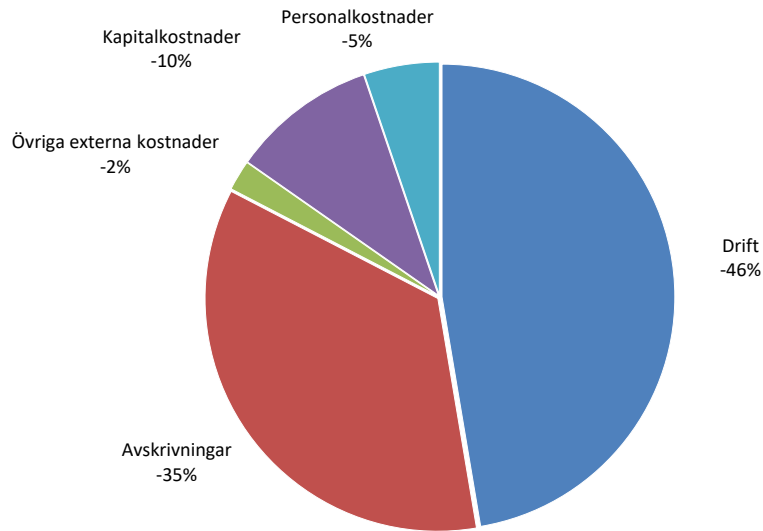
**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 21:10:00



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

