



# Årsredovisning 2022



## Brf Annedalsterrassen 2

Org nr 769620-3251

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# 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.

---

Styrelsen för Brf Annedalsterrassen 2, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2019.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade den 25 november 2010 Annedalsbyggmästarna 1 AB, org nr 556764-2441, som också var innehavare till tomträtten i fastigheten Baltic 21. Annedalsbyggmästarna 1 AB överlät den 25 november 2010 tomträtten till fastigheten Baltic 21 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på tomträtten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 128 kvm. Föreningen äger garage i plan 0 med 36 platser, infart sker via fastigheten Baltic 22.

Fastigheten upplåts med tomträtt och är belägen i exploateringsområdet Annedal i Mariehäll, Bromma. Tomträttsavgälden är fn 482 100 kronor per år.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen delar gemensam gård med Baltic 22 (grannföreningen Brf Annedalsterrassen 1) samt gemensam nedfart i garage och avskiljande brandvägg mellan garagen. Föreningens andelstal är 1 av totalt 2.

Föreningen deltar i GA-anläggning för sopsug som omfattar hela Annedal. Anläggningen är inte fullt utbyggd och andelstalet sätts i relation till antal ansluta kvarter (ljus BTA) och korrigeras i samband med att nya kvarter ansluter. Förvaltningen sker genom Agnes Cecilia Sopsug SFF.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift: Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare får hel avgiftsbefrielse i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 149 547 tkr, varav byggnadsvärdet är 103 547 tkr och markvärdet är 46 000 tkr. Värdeår är 2012.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning: Nytorget Fastighets AB

Ventilation: Ventkontroll

Grönskötsel: JE Mark och Entreprenad

Städning: Ren Standard

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 13 september 2012.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### 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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 608 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus. Styrelsen rekommenderar att totalt 247 700 kr (60 kr/kvm) av årets resultat avsätts till fond för yttre underhåll för att säkerställa att kommande underhållsåtgärder kan genomföras med god ekonomi.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 juni 2022 haft följande sammansättning:

Eric Edlund	Ordförande
Mattias Stagliano	Ledamot
Jimmy Gustafsson	Ledamot
Bosse Karboub	Ledamot
Emil Ingeson	Ledamot
Siavosh Amanat Bari	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Veronica Palmgren Skarper

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Injustering av värmesystemet har utförts där vi har tagit in en ny leverantör som heter Nordic Energy som möjliggör att vi nu kan styra värmesystemet och hålla en jämnare temperatur genom alla lägenheter.

Det har tagits beslut om en höjning av årsavgifterna och garagehyrorna med 40% från 1 maj 2023.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (80) medlemmar. Under året har tolv (tio) medlemmar tillträtt samt tretton (tretton) medlemmar utträtt ur föreningen vid åtta (nio) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 950	3 016	2 940	2 944	2 940
Resultat efter finansiella poster	-1 881	-1 119	-1 744	-1 133	-852
Soliditet (%)	77,91	78,07	78,12	78,15	77,99
Avskrivningar	-1 702	-1 698	-1 674	-1 674	-1 674
Resultat exkl avskrivningar	-179	578	70	541	822
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,01	0,45	0,58	0,63	0,40
Fastighetslån kr/kvm	8 055	8 127	8 200	8 273	8 467
Årsavgifter kr/kvm	608	608	608	608	608

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 176 000	61 194 000	865 000	-9 441 112	-1 119 227	<b>121 674 661</b>
Disposition av föregående års resultat:			247 700	-1 366 927	1 119 227	<b>0</b>
Årets resultat					-1 881 221	<b>-1 881 221</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 176 000</b>	<b>61 194 000</b>	<b>1 112 700</b>	<b>-10 808 039</b>	<b>-1 881 221</b>	<b>119 793 440</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 808 039
årets förlust	-1 881 221
	<b>-12 689 260</b>
behandlas så att	
	247 700
i ny räkning överföres	-12 936 960
	<b>-12 689 260</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 950 021	3 016 013
Övriga rörelseintäkter		2 775	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 952 796</b>	<b>3 016 013</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 512 944	-2 074 212
Övriga externa kostnader	4	-214 520	-151 336
Personalkostnader	5	-62 161	-57 824
Avskrivningar		-1 702 360	-1 697 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 491 985</b>	<b>-3 981 072</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 539 189</b>	<b>-965 059</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		35	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 067	-154 168
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-342 032</b>	<b>-154 168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 881 221</b>	<b>-1 119 227</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 881 221</b>	<b>-1 119 227</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	20 418 200	20 642 434
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>20 418 200</b>	<b>20 642 434</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8	131 741 184	133 255 310
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 741 184</b>	<b>133 255 310</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>152 159 384</b>	<b>153 897 744</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 758	0
Övriga fordringar	9	1 337 115	1 731 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	239 860	215 410
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 591 733</b>	<b>1 946 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 591 733</b>	<b>1 946 515</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 751 117</b>	<b>155 844 259</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 370 000	131 370 000
Fond för yttre underhåll		1 112 700	865 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 482 700</b>	<b>132 235 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 808 039	-9 441 112
Årets resultat		-1 881 221	-1 119 227
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 689 260</b>	<b>-10 560 339</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>119 793 440</b>	<b>121 674 661</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 250 000	33 550 000
Leverantörsskulder		122 832	116 847
Skatteskulder		63 850	56 760
Övriga skulder		-35 490	27 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	556 485	418 967
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 957 677</b>	<b>34 169 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 751 117</b>	<b>155 844 259</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 881 221	-1 119 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 702 360	1 697 700
Betald skatt		5 435	-1 607
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-173 426</b>	<b>576 866</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-14 758	2 965
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 462	-864
Förändring av leverantörsskulder		5 985	88 785
Förändring av kortfristiga skulder		75 003	-4 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-131 658</b>	<b>663 716</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Laddstolpar		0	-180 000
Erhållet bidrag		36 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>36 000</b>	<b>-180 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-395 658</b>	<b>183 716</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 698 925	1 515 209
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 303 267</b>	<b>1 698 925</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Laddstationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 507 832	2 507 832
P-plats och garage	442 189	429 819
Övriga intäkter	0	78 362
	<b>2 950 021</b>	<b>3 016 013</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	102 038	161 017
Trädgårdsskötsel	41 736	85 352
Serviceavtal	13 750	0
Tekn. förvaltning grundavtal	0	51 974
Kostnader i samband med städdagar	298	0
Städkostnader	72 420	71 693
Hyra av entrémattor	6 471	22 140
Snöröjning/sandning	37 588	40 257
Brandskyddsarbete	75 888	40 976
Hisskostnader	110 306	78 661
Gemensamhetsanläggning	77 992	65 508
Reparationer	179 188	74 085
Trädgård och utemiljö	0	13 464
Planerat underhåll	82 269	1 886
Underhåll brandskydd	25 000	0
Underhåll installationer	114 125	0
Underhåll värme	75 409	0
Underhåll VA	0	15 060
Underhåll ventilation	28 287	38 388
Underhåll balkong, räcke till takterrass	0	53 750
Underhåll markytor	16 700	0
Planteringar av träd och buskar	47 406	9 850
Fastighetsel	351 154	209 744

Uppvärmning	317 681	321 236
Vatten och avlopp	92 353	84 802
Avfallshantering	47 567	40 205
Försäkringskostnader	45 551	42 919
Tomträttsavgäld	482 100	482 100
Kabel-tv	21 307	31 708
Bredband	48 360	36 270
Trivselåtgärder	0	1 167
	<b>2 512 944</b>	<b>2 074 212</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	35 470	28 380
Telefoni	1 522	1 562
Hemsida	426	161
Porto	3 108	4 860
Revisionsarvode	15 913	15 450
Ekonomisk förvaltning	89 557	82 096
Teknisk förvaltning	65 611	0
Bankkostnader	1 873	2 824
Övriga poster	1 040	16 003
	<b>214 520</b>	<b>151 336</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	47 300	44 000
Sociala avgifter	14 861	13 824
	<b>62 161</b>	<b>57 824</b>

#### Not 6 Tomträtter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 437 426	22 437 426
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 437 426</b>	<b>22 437 426</b>
Ingående avskrivningar	-1 794 992	-1 570 618
Årets avskrivningar	-224 234	-224 374
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 019 226</b>	<b>-1 794 992</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 418 200</b>	<b>20 642 434</b>

Avgälden är för närvarande 482 100 kronor per år.

### Not 7 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 932 574	144 932 574
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144 932 574</b>	<b>144 932 574</b>
Ingående avskrivningar	-11 833 264	-10 383 938
Årets avskrivningar	-1 449 326	-1 449 326
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 282 590</b>	<b>-11 833 264</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 649 984</b>	<b>133 099 310</b>
Taxeringsvärden byggnader	103 547 000	78 838 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	45 000 000
	<b>149 547 000</b>	<b>123 838 000</b>

### Not 8 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Laddstationer	180 000	180 000
Avgår moms för laddstationerna	-36 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144 000</b>	<b>180 000</b>
Ingående avskrivningar	-24 000	0
Årets avskrivningar	-28 800	-24 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 800</b>	<b>-24 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 200</b>	<b>156 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33 836	32 181
Avräkningskonto förvaltare	1 303 267	1 698 924
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	<b>1 337 115</b>	<b>1 731 105</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	42 658	37 019
Fastighetsjour	8 130	7 635
Tomträttsavgäld	120 525	120 525
Bredband	12 090	13 729
Sopsug SFF	15 628	15 627
Ekonomisk förvaltning	23 344	20 875
Entrémattor	17 485	0
	<b>239 860</b>	<b>215 410</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,967	2023-12-07	12 000 000	12 000 000
Nordea	2,967	2023-12-07	12 000 000	12 000 000
Nordea	2,967	2023-12-07	9 250 000	9 550 000
			<b>33 250 000</b>	<b>33 550 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			33 250 000	33 550 000

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

Lån som förfaller inom ett år: 33 250 000 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	68 509	6 383
Styrelsearvoden	38 205	38 205
Sociala avgifter	12 004	12 004
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	56 584	36 249
Fjärrvärme	50 462	49 264
Avfallskostnader	3 669	2 845
Vatten- och avlopp	24 174	20 522
Underhåll	114 125	0
Snöröjning	3 286	12 289
Reparationer	15 711	0
Förutbetalda avgifter och hyror	154 756	226 206
	<b>556 485</b>	<b>418 967</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut togs om att höja månadsavgifterna och garagehyrorna med 10% från 1 januari för att hantera det nya ränteläget.

Det har även tagits beslut om ytterligare höjning från 1 maj med 40%.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

Bromma den dag som framgår av min elektroniska signatur

Eric Edlund  
Ordförande

Mattias Stagliano

Jimmy Gustafsson

Bosse Karboub

Emil Ingeson

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

PeterLindqvist  
Revisor  
BoRev Revisionsbyrå AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Annedalsterrassen\_2.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-30 19:10:13

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2023-05-30 19:10:13
 BOSSE KARBOUB (19650421XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-30 13:06:50
 JIMMY GUSTAFSSON (19760109XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-26 13:59:45
 MATTIAS MO STAGLIANO (19860705XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-26 14:51:46
 Emil Christopher Ingeson (19830317XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-30 07:04:56
 Eric Åke Peder Edlund (19890730XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-26 13:54:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Annedalsterrassen\_2.pdf (1108849 byte)

494CB55CE51E372AD826E14FA604090E72A3FEFBD92E5467BA7F0F08769ECC1028BD7A1067EE8ECD07A5  
F02DF0165A9DFBEC30A229D028EA3D1CA6AEE075FF7A

<https://esign.summera.support/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 2, org.nr 769620-3251

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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.

### 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 revisionssed 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 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 2 för räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2023 19:13

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson • 30.05.2023 19:12

DOCUMENT ID:

SJ6vCjQU3


ENVELOPE ID:

B1nvRsX82-SJ6vCjQU3

DOCUMENT NAME:

Brf Annedalsterrassen 2 - Revisionsberättelse 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	30.05.2023 19:13 30.05.2023 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 213.66.183.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed