

Årsredovisning 2021



Brf Annedalsterrassen 2

Org nr 769620-3251

fastum

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 bostadsrättslaghet.

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 2021.

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 123 838 tkr, varav byggnadsvärdet är 78 838 tkr och markvärdet är 45 000 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 framtagen 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 10 juni 2021 haft följande sammansättning:

Veronica Skarper Palmgren	Ordförande
Mattias Stagliano	Ledamot
Jimmy Gustafsson	Ledamot
Eric Edlund	Ledamot
Bosse Karboub	Ledamot
Emil Ingesson	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 10 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Nathalie Vaardahl

Sara Gustafsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pållare har installerats på gångvägen för att minska biltrafiken.

Nya rökluckor har installerats och en ny altan har byggts på gården och i tillägg är nu skador i asfalten lagade.

På rökluckorna fick vi senare under året ta bort trallen då det fanns en risk för att de inte skulle öppnas ordentligt. Plåtarbete ska genomföras för att förfina detta under 2022.

Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts.

Skyltar kring rastning av hund sattes upp efter beslut på årsstämma.

En utestående fråga från årsstämman var hur vi ska hantera skötsel och utbyte av markaltaner. Styrelsen har kallat in medlemmar till ett dialogmöte kring detta ämne som en del i förberedelserna. Efter detta dialogmöte så har det ålagts styrelsen att ta fram konkreta förslag som kan röstas om på årsmötet.

En ny fastighetsförsäkring har tecknats för huset.

Laddplatser har satt upp i garaget.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (83) medlemmar. Under året har tio (nio) medlemmar tillträtt samt tretton (sju) medlemmar utträtt ur föreningen vid nio (fem) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 016	2 940	2 944	2 940	2 987
Resultat efter finansiella poster	-1 119	-1 744	-1 133	-852	-1 172
Soliditet (%)	78,07	78,12	78,15	77,99	77,89
Avskrivningar	-1 698	-1 674	-1 674	-1 674	-1 674
Resultat exkl avskrivningar	578	70	541	822	502
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,45	0,58	0,63	0,40	1,57
Fastighetslån kr/kvm	8 127	8 200	8 273	8 467	8 539
Årsavgifter kr/kvm	608	608	608	608	675

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.

Förändring av 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	721 000	-7 553 104	-1 744 008	122 793 888
Disposition av föregående års resultat:			144 000	-1 888 008	1 744 008	0
Årets resultat					-1 119 227	-1 119 227
Belopp vid årets utgång	70 176 000	61 194 000	865 000	-9 441 112	-1 119 227	121 674 661

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 441 112
årets förlust	-1 119 227
	-10 560 339
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	247 700 -10 808 039 -10 560 339

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 016 013	2 939 873
Summa rörelseintäkter		3 016 013	2 939 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 074 212	-2 546 149
Övriga externa kostnader	4	-151 336	-191 248
Personalkostnader	5	-57 824	-74 592
Avskrivningar		-1 697 700	-1 673 700
Summa rörelsekostnader		-3 981 072	-4 485 689
Rörelseresultat		-965 059	-1 545 816
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 168	-198 192
Summa finansiella poster		-154 168	-198 192
Resultat efter finansiella poster		-1 119 227	-1 744 008
Årets resultat		-1 119 227	-1 744 008

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	20 642 434	20 866 808
Summa immateriella anläggningstillgångar		20 642 434	20 866 808
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8	133 255 310	134 548 636
Summa materiella anläggningstillgångar		133 255 310	134 548 636
Summa anläggningstillgångar		153 897 744	155 415 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 965
Övriga fordringar	9	1 731 105	1 545 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	215 410	214 546
Summa kortfristiga fordringar		1 946 515	1 763 293
Summa omsättningstillgångar		1 946 515	1 763 293
SUMMA TILLGÅNGAR		155 844 259	157 178 737

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 370 000	131 370 000
Fond för yttre underhåll		865 000	721 000
Summa bundet eget kapital		132 235 000	132 091 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 441 112	-7 553 104
Årets resultat		-1 119 227	-1 744 008
Summa fritt eget kapital		-10 560 339	-9 297 112
Summa eget kapital		121 674 661	122 793 888
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 550 000	33 850 000
Leverantörsskulder		116 847	28 062
Skatteskulder		56 760	56 760
Övriga skulder		27 024	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	418 967	450 027
Summa kortfristiga skulder		34 169 598	34 384 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 844 259	157 178 737

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 119 227	-1 744 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 697 700	1 673 700
Betald skatt		-1 607	-28 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		576 866	-98 592
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 965	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-864	15 526
Förändring av leverantörsskulder		88 785	-171 768
Förändring av kortfristiga skulder		-4 036	59 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		663 716	-195 513
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 000
Årets kassaflöde		363 716	-495 513
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 515 209	2 010 722
Likvida medel vid årets slut		1 878 925	1 515 209

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

	2021	2020
Årsavgifter	2 507 832	2 507 832
P-plats och garage	429 819	432 041
Övriga intäkter	78 362	0
	3 016 013	2 939 873

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	161 017	167 548
Trädgårdsskötsel	85 352	41 213
Tekn. förvaltning grundavtal	51 974	0
Städkostnader	71 693	72 400
Hyra av entrémattor	22 140	21 516
Snöröjning/sandning	40 257	13 915
Brandskyddsarbete	40 976	0
Hisskostnader	78 661	38 733
Gemensamhetsanläggning	65 508	62 464
Reparationer	74 085	106 321
Trädgård och utemiljö	13 464	5 905
Planerat underhåll	1 886	126 224
Underhåll tak	0	214 125
Underhåll källarutrymmen	0	58 750
Underhåll VA	15 060	97 649
Underhåll ventilation	38 388	26 250
OVK besiktning	0	42 382
Underhåll balkong, räcke till takterrass	53 750	128 593
Planteringar av träd och buskar	9 850	163 904
Fastighetsel	209 744	143 732
Uppvärmning	321 236	273 808
Vatten och avlopp	84 802	73 615
Avfallshantering	40 205	25 773

Försäkringskostnader	42 919	41 461
Tomträttsavgäld	482 100	497 075
Kabel-tv	31 708	28 627
Bredband	36 270	37 978
Trivselåtgärder	1 167	0
Förbrukningsinventarier	0	23 072
Förbrukningsmaterial	0	13 116
	2 074 212	2 546 149

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	28 380	28 380
Telefoni	1 562	874
Hemsida	161	139
Porto	4 860	3 318
Revisionsarvode	15 450	15 000
Ekonomisk förvaltning	82 096	79 750
Bankkostnader	2 824	1 500
Underhållsplan	0	48 750
Övriga poster	16 003	13 537
	151 336	191 248

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	44 000	56 760
Sociala avgifter	13 824	17 832
	57 824	74 592

Not 6 Tomträter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 437 426	22 437 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 437 426	22 437 426
Ingående avskrivningar	-1 570 618	-1 346 244
Årets avskrivningar	-224 374	-224 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 794 992	-1 570 618
Utgående redovisat värde	20 642 434	20 866 808

Avgälden är för närvarande 482 100 kronor per år.

Not 7 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 932 574	144 932 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 932 574	144 932 574
Ingående avskrivningar	-10 383 938	-8 934 612
Årets avskrivningar	-1 449 326	-1 449 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 833 264	-10 383 938
Utgående redovisat värde	133 099 310	134 548 636
Taxeringsvärden byggnader	78 838 000	78 838 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	123 838 000	123 838 000

Not 8 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Laddstationer	180 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-24 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 000	0
Utgående redovisat värde	156 000	0

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	32 181	30 574
Avräkningskonto förvaltare	1 698 924	1 515 208
	1 731 105	1 545 782

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	37 019	35 515
Fastighetsjour	7 635	7 320
Tomträttsavgäld	120 525	120 525
Bredband	13 729	13 740
Sopsug SFF	15 627	15 627
Ekonomisk förvaltning	20 875	21 819
	215 410	214 546

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,274	2022-12-07	12 000 000	12 000 000
Nordea	0,274	2022-12-07	12 000 000	12 000 000
Nordea	0,274	2022-12-07	9 550 000	9 850 000
			33 550 000	33 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			33 550 000	33 850 000

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: 33 550 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	6 383	9 402
Styrelsearvoden	38 205	38 205
Sociala avgifter	12 004	12 004
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	36 249	13 967
Fjärrvärme	49 264	34 378
Avfallskostnader	2 845	2 152
Vatten- och avlopp	20 522	18 277
Städ	0	1 250
Fastighetsskötsel	0	3 966
Snöröjning	12 289	0
Reparationer	0	66 595
Förutbetalda avgifter och hyror	226 206	234 831
	418 967	450 027

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Veronica Skarper Palmgren
Ordförande

Mattias Stagliano

Jimmy Gustafsson

Eric Edlund

Bosse Karboub

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BoRev Revisionsbyrå AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Annedalsterrassen_2.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-17 14:28:54

Dokumentet är undertecknat av:

 BOSSE KARBOUB (19650421XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 13:12:31
 G Veronica D Skarper Palmgren (19690204XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 16:59:29
 MATTIAS MO STAGLIANO (19860705XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 10:38:40
 JIMMY GUSTAFSSON (19760109XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 10:16:17
 Eric Åke Peder Edlund (19890730XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 13:11:14
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2022-05-17 14:28:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Annedalsterrassen_2.pdf (1101428 byte)

ECFA628457A6762336DC4B205AA2D054C7D5EA0C474A8FCD69869613BABA658692554D4C076D26CFF073
2CE15B821A12F17DF6525FEE8B518732A658DBD6F259

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

Revisorans 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-17 14:29:37

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2022-05-17 14:29:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (359454 byte)

10C51EF17C1D6483F4733D5310CE1A8AD3595F2D97FC876654A5F2FCD41657DAB14F8577698637F24BCA
107B060DF80831907DCC7F94D3D75124EF15F2FE7E97

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support