

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41**

Org.nr: 769631-0353

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rektorn 4.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	10	550
Hysesrätter	2	110
Parkeringar och garageplatser	4	

Föreningens fastighet är byggd 1939 värdeår 1939

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har omsättningen minskat med ca 36 % jämfört med föregående år huvudsakligen till följd av beslutad avgiftssänkning.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022-05	Garage/källare	Omvandling av garage och delar av källare till 3 lägenheter
2022-05	Källare	Flytt av förråd och ny tvättstuga med nytt torkskåp i samband med omvandlingen
2022	Källare	Byte och nedgrävning av husets vatten- och avloppsstammar i samband med omvandlingen
2022	Hela huset	OVK-uppföljning i lägenheterna med nedsatt ventilation 2022
2022	Hela huset	Energideklaration
2022	Hela huset	Byte av el-stammar
2023	Alla lägenheter	Skorstensrening/tätning inkl. provtryckning (öppna spisar)
2023	Lägenheterna	Besiktning/filmning avloppsrör
2025	Taket	Undertaket skrapas trärent och målas med oljefärg
2025	Hela huset	Putslagning och målning genomförs för fasaden
2026	Balkongerna	Ytliga skador repareras på balkongerna och förses med nytt tät- och ytskikt
2028	Port 39 och 41	Målning av trapphus
2030	Hela huset	Fönsterrenovering, ej utbyte av fönster utan tilläggsisolering av befintliga

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-01-18	Hela huset	Årlig fastighetsbesiktning av fastighet.
2021-01	Vatten	Vattenmätare bytt
2021	Trappuppgångar	Nya trapphustavlor uppsatta i port 39 och 41

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten inräknat konstituerande möte efter föreningsstämma.

Det största som hänt under året är att vi fick igenom bygglovsansökan för omvandling av garage och delar av källaren. Styrelsen anlidade tidigare ordförande Andreas König som ekonomisk rådgivare till dess att bygglovet var klart, just då han tidigare drivit projektet med omvandlingen med HSB.

Bygglovet rör sig om totalt om 121 kvm och tre lägenheter. Bygget kommer starta i maj 2022 och då med att först bygga gallerförråd i torkrummet samt flytta tvättstugan till rummet bredvid. Bygget förväntas ta 6 månader och kommer generera 3 nya lägenheter, nya förråd, samt ny tvättstuga.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Vid stämman deltog 9 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-10 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Malin Runefelt	Styrelseordförande
Erika Svensson	Ledamot
Marie-Frances Dawson Hallard	Ledamot
Jessica Hansson	Ledamot

Styrelsen har under 2021-06-10 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karin Danelius	Ledamot
Malin Runefelt	Ledamot
Marie-France Hallard Dawson	Ledamot
Malin Sandell	Ledamot (avgick december 2021 pga flytt)
Jessica Hansson	Suppleant

Marie-Frances Hallard Dawson, Malin Runefelt och Karin Danelius har avslutat sina uppdrag som ledamöter före kommande ordinarie stämma under 2022.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Malin Runefelt och Marie-Frances Dawson Hallard. Teckning sker två i förening. Malin Sandell avgick december 2021 pga flytt

Revisorer

Magnus Wennlöf Auktoriserad revisor

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 14 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 2 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste tre åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-354	192	440
Skuldsättning, kr/kvm	11 631	11 713	11 815
Räntekänslighet, %	21%	12%	11%
Energikostnad, kr/kvm	313	289	300
Driftskostnad, kr/kvm*	967	926	748
Årsavgift, kr/kvm	671	1 160	1 265
Totala intäkter, kr/kvm*	820	1 277	1 423

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	540	843	927
Resultat efter finansiella poster i tkr	-488	-130	-111
Soliditet %	64%	64%	64%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		540 294
Rörelsekostnader	-	892 477
Finansiella poster	-	135 881
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-488 065
Planerat underhåll	+	33 990
Avskrivningar och utrangeringar	+	220 565
Årets sparande		-233 510

Årets sparande per kvm total yta -354 Se not 14 för kommentar beträffande föreningens sparande.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 307 247		375 000	-1 318 970	-129 985
Reservering till fond 2021			175 000	-175 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-33 990	33 990	
Balanserat i ny räkning				-129 985	129 985
Årets resultat					-488 065
Belopp vid årets slut	15 307 247		516 010	-1 589 965	-488 065

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 589 964
Årets resultat	-488 065
Reservering till underhållsfond	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond	33 990
Summa till stämmans förfogande	-2 219 039

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 219 039
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	540 294	842 907
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-528 116	-445 393
Övriga externa kostnader	Not 3	-143 796	-201 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 565	-220 565
Summa rörelsekostnader		<u>-892 477</u>	<u>-867 857</u>
Rörelseresultat		-352 183	-24 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 008	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-136 889	-105 149
Summa finansiella poster		<u>-135 881</u>	<u>-105 035</u>
Årets resultat		-488 065	-129 985

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6	20 945 572	21 166 137
	<u>20 945 572</u>	<u>21 166 137</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>20 945 572</u>	<u>21 166 137</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	44 730	46 814
Not 7	522 314	901 087
Not 8	66 405	52 573
	<u>633 449</u>	<u>1 000 473</u>

Kassa och bank

Not 9	10 345	0
-------	--------	---

Summa omsättningstillgångar

<u>643 794</u>	<u>1 000 473</u>
----------------	------------------

Summa tillgångar

<u>21 589 366</u>	<u>22 166 610</u>
--------------------------	--------------------------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 307 247	15 307 247
Yttre underhållsfond	516 010	375 000
	<u>15 823 257</u>	<u>15 682 247</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 589 964	-1 318 970
Årets resultat	-488 065	-129 985
	<u>-2 078 029</u>	<u>-1 448 955</u>
Summa eget kapital	<u>13 745 228</u>	<u>14 233 292</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 1 593 751	4 825 000
	<u>1 593 751</u>	<u>4 825 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 082 836	2 905 587
Leverantörsskulder	26 601	89 477
Skatteskulder	39 366	21 858
Övriga skulder	Not 12 0	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 101 584	86 596
	<u>6 250 387</u>	<u>3 108 318</u>
Summa skulder	<u>7 844 138</u>	<u>7 933 318</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>21 589 366</u>	<u>22 166 610</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-488 065	-129 985
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	220 565	220 565
Kassaflöde från löpande verksamhet	-267 500	90 580
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 749	25 451
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-35 180	-142 769
Kassaflöde från löpande verksamhet	-314 429	-26 739
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-54 000	-67 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-54 000	-67 500
Årets kassaflöde	-368 429	-94 239
Likvida medel vid årets början	901 086	995 324
Likvida medel vid årets slut	532 657	901 086

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. Se vidare not 14 för kommentar beträffande föreningens kassaflöde.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	368 805	637 800
	Hyror	235 821	232 380
	Övriga intäkter	9 799	2 984
	Bruttoomsättning	<u>614 425</u>	<u>873 164</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-74 071	-30 257
	Hyresförluster	-60	0
		540 294	842 907
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	64 034	37 076
	Reparationer	10 723	18 160
	El	12 480	34 817
	Uppvärmning	173 276	130 970
	Vatten	20 615	25 000
	Sophämtning	22 156	7 724
	Fastighetsförsäkring	16 786	16 237
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	17 508	21 858
	Förvaltningsarvoden	81 877	40 078
	Tomträttsavgäld	68 135	75 450
	Övriga driftkostnader	6 537	1 774
	Planerat underhåll	33 990	36 250
		528 116	445 393
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	-700	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 783	9 015
	Administrationskostnader	1 727	2 497
	Extern revision	42 000	8 438
	Konsultkostnader	85 952	163 904
	Medlemsavgifter	5 034	18 044
		143 796	201 898
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	324	114
	Övriga ränteintäkter	684	0
		1 008	114
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	134 030	101 350
	Övriga räntekostnader	2 859	3 799
		136 889	105 149

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 056 527	22 056 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 056 527	22 056 527
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-890 390	-669 825
Årets avskrivningar	-220 565	-220 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 110 955	-890 390
Utgående redovisat värde	20 945 572	21 166 137
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 093 000	7 093 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 578 000	8 578 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	15 671 000	15 671 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1	1
Avräkningskonto HSB Stockholm	522 313	901 086
	522 314	901 087
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	66 405	52 573
	66 405	52 573
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 9 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	10 345	0
	10 345	0

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 10	Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
Stadshypotek AB	137713	1,72%	2022-10-30
Stadshypotek AB	310528	1,10%	2025-09-30
Stadshypotek AB	404203	1,41%	2024-09-30
Stadshypotek AB	688174	1,10%	2022-01-07
Stadshypotek AB	688176	1,10%	2022-01-07
Stadshypotek AB	974935	1,98%	2022-01-07
			7 690 087
			62 340
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		7 378 387
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 593 751
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	7 880 000	7 880 000
Not 11	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	6 082 836	2 905 587
		6 082 836	2 905 587
Not 12	Övriga skulder		
	Inre fond	0	0
	Källskatt	0	4 800
		0	4 800

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	18 057	0
Förutbetalda hyror och avgifter	41 022	81 569
Övriga upplupna kostnader	42 505	5 027
	101 584	86 596

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Föreningen har per 2022-05-17 i samråd med HSB, beslutat om successiva avgiftshöjningar under 2022 för att stärka föreningens kassaflöde och sparande.

Stockholm, den 13/6-2022



Erika Svensson




Jessica Hånsson



Max Luthander

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/6-2022


Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41
Org.nr. 769631-0353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 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 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 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 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. Risken 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 Tidaholmsvägen 39-41 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 ledamöters 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 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 trygghetssätt.

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.

Stockholm den 14/4-2022



Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor