

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Pallen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Vi har minskat amorteringen med 0.5%. Från 2.25 till 1.75 i 3 kvartal och förhandlar med banken på denna front.
- Årsavgifterna planeras att justeras beroende på många olika faktorer främst ränteförändring på föreningens lån, inflation och vad vi kan ta betalt från kommande kommersiella hyresgäster.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2010-06-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

#### Styrelsen

Salah Nasir	Ordförande
Elisabeth Jansson Lau	Ledamot
Lope Lopez Velasquez	Ledamot
Elna Catrin Moberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23.

Extra föreningsstämma hölls 2021-07-08. Extra stämma med anledning av val av styrelse.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pallen 7	2010	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

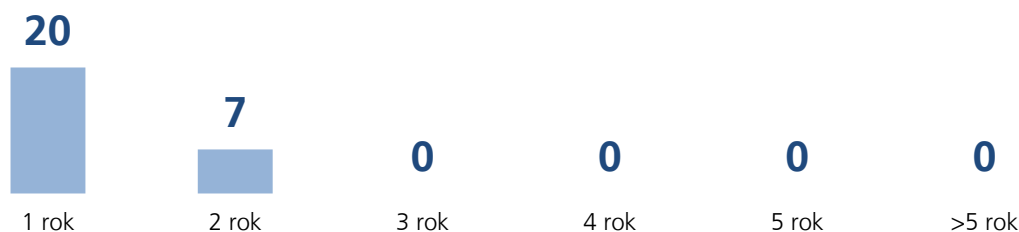
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 913 m<sup>2</sup>, varav 1 073 m<sup>2</sup> utgör boyta och 840 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sportförening	217 m <sup>2</sup>	2029-03-31
Frisörverksamhet	29 m <sup>2</sup>	2024-09-30

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Utbyte av värmepanna	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera balkonger	2022/2023	Sköts fram pga. hyresbortfall
Åtgärda fönsterkarmar	2022/2023	Sköts fram pga. hyresbortfall

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör	
Ekonomiförvaltning	SBC	Löper ut 2022-12-31
Självförvaltning	Brf Pallen 7	Start 2023-01-01

**Föreningens ekonomi**

Då den senaste avgifts justeringen ägde rum 2015 så var en avgiftshöjning i sin ordning.

2021 var ett påfrestande år för föreningens ekonomi pga. hyresförlusten kopplat till Grundbulten AB (se not:4), men allt beräknas vara tillbaka i sin ordning under 2022.

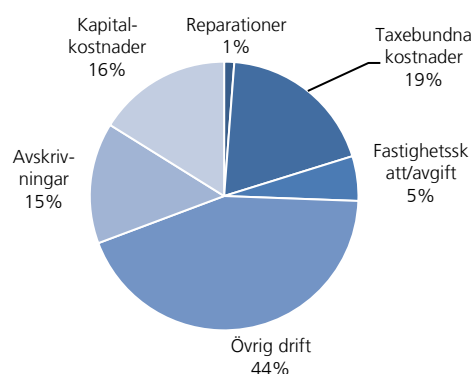
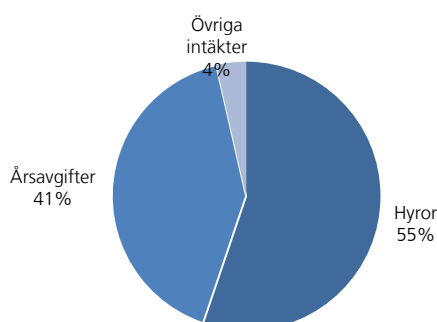
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med:

- 10% den 2022-01-01
- 10% den 2022-03-01
- 75% den 2022-06-01

Detta för att täcka hyresbortfall.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>752 842</b>	<b>630 351</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 084 433	1 970 937
Finansiella intäkter	21	17
Minskning kortfristiga fordringar	91 132	0
	<b>2 175 585</b>	<b>1 970 954</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 526 577	1 149 672
Finansiella kostnader	355 455	367 556
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 104
Minskning av långfristiga skulder	600 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	40 645	9 131
	<b>2 522 676</b>	<b>1 848 462</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>405 751</b>	<b>752 842</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-347 091</b>	<b>122 492</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader****Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är i tvist med hyresgästen som hyr Lokal 5001 (Vandrarhemmet). Verksamheten fick nyttjandeförbud under årets gång och har därför inte betalat sina avier.

Inga väsentliga underhållsarbeten har utförts under året.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	801	801	801	803
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 370	1 374	1 333	1 305
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	24 861	25 420	25 700	26 398
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	4	6	7
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	139	153	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	46	88	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	186	192	225	229
Soliditet (%)	45	44	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-119	133	-394	388
Nettoomsättning (tkr)	2 084	1 971	1 979	1 958

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 073 m<sup>2</sup> bostäder och 840 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 730 000	0	0	24 730 000
Kapitaltillskott	1 100 005	0	0	1 100 005
Fond för yttre underhåll	21 775	21 775	-21 775	21 775
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>25 851 780</b>	<b>21 775</b>	<b>-21 775</b>	<b>25 851 780</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 595 658	-21 775	154 563	-3 728 446
Årets resultat	-118 517	-118 517	-132 788	132 788
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 714 175</b>	<b>-140 292</b>	<b>21 775</b>	<b>-3 595 658</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 137 605</b>	<b>-118 517</b>	<b>0</b>	<b>22 256 122</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-118 517
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 573 883
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-21 775
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 714 175</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 714 175</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 084 433	1 970 937
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 084 433</b>	<b>1 970 937</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-711 326	-863 734
Övriga externa kostnader	Not 4	-763 224	-213 250
Personalkostnader	Not 5	-52 027	-72 687
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-320 939	-320 939
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 847 516</b>	<b>-1 470 611</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>236 917</b>	<b>500 326</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 455	-367 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 434</b>	<b>-367 539</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-118 517</b>	<b>132 788</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-118 517</b>	<b>132 788</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,12	48 891 128	49 205 907
Inventarier	Not 8	5 647	11 807
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 896 775</b>	<b>49 217 714</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 896 775</b>	<b>49 217 714</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	71 588
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	382 923	645 415
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>382 923</b>	<b>717 003</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		105 918	210 061
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>105 918</b>	<b>210 061</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>488 842</b>	<b>927 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 385 616</b>	<b>50 144 778</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 730 000	24 730 000
Kapitaltillskott		1 100 005	1 100 005
Fond för yttre underhåll	Not 10	21 775	21 775
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 851 780</b>	<b>25 851 780</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 595 658	-3 728 446
Årets resultat		-118 517	132 788
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 714 175</b>	<b>-3 595 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 137 605</b>	<b>22 256 122</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 676 000	27 276 000
Leverantörsskulder		115 654	113 724
Övriga skulder		286 352	286 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	170 005	212 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 248 011</b>	<b>27 888 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 385 616</b>	<b>50 144 778</b>



---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	125 år	125 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	859 284	859 284
Hyror lokaler	1 150 562	1 154 082
Bredbandsintäkter	58 320	29 160
Hysesrabatt	0	-71 587
Avgift andrahandsuthyrning	16 263	0
Öresutjämning	4	-2
	<b>2 084 433</b>	<b>1 970 937</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	13 229	14 326
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	51 563
	Myndighetstillsyn	1 276	9 124
	Gemensamma utrymmen	671	0
	Gård	4 074	0
	Serviceavtal	29 435	15 516
	Förbrukningsmateriel	460	464
	Brandskydd	5 625	0
		<b>54 770</b>	<b>90 993</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	1 050	0
	Entré/trapphus	0	1 600
	VVS	13 308	100 930
	Värmeanläggning/undercentral	2 063	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 405	0
		<b>25 826</b>	<b>102 530</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	32 144
		<b>0</b>	<b>32 144</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	11 790	8 135
	Värme	280 996	265 493
	Vatten	72 749	87 699
	Sophämtning/renhållning	53 111	59 533
		<b>418 646</b>	<b>420 860</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 324	60 804
	Bredband	58 527	38 980
		<b>93 851</b>	<b>99 784</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>118 233</b>	<b>117 423</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>711 326</b>	<b>863 734</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	700	0
	Tele- och datakommunikation	142	0
	Juridiska åtgärder	3 950	57 642
	Inkassering avgift/hyra	6 522	3 600
	Hysesförluster	646 869	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 875	30 400
	Föreningskostnader	969	2 238
	Förvaltningsarvode	58 100	56 888
	Administration	4 222	5 294
	Konsultarvode	12 875	57 188
		<b>763 224</b>	<b>213 250</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	4 427	25 387
		<b>52 027</b>	<b>72 687</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	314 779	314 779
	Inventarier	6 160	6 160
		<b>320 939</b>	<b>320 939</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 636 177	51 636 177
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 636 177</b>	<b>51 636 177</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 430 270	-2 115 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 779	-314 779
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 745 049</b>	<b>-2 430 270</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 891 128</b>	<b>49 205 907</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 288 795	12 288 795
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 460 000	14 460 000
	Taxeringsvärde mark	7 315 000	7 315 000
		<b>21 775 000</b>	<b>21 775 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 891 000	13 891 000
	Lokaler	7 884 000	7 884 000
		<b>21 775 000</b>	<b>21 775 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 800	30 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 800</b>	<b>30 800</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 993	-12 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 160	-6 160
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 153</b>	<b>-18 993</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 647</b>	<b>11 807</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	266	266
	Skattefordran	101 558	102 368
	Klientmedel hos SBC	299 833	542 781
	Fordringar kreditfakturor	-18 734	0
		<b>382 923</b>	<b>645 415</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	21 775	415 425
	Reservering enligt stadgar	21 775	21 775
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 775	-415 425
	<b>Vid årets slut</b>	<b>21 775</b>	<b>21 775</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Ålandsbanken	1,600 %	26 676 000	27 276 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 676 000</b>	<b>27 276 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 676 000	-27 276 000	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 276 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	51 290	80 800
Sociala avgifter	16 115	35 912
Ränta	1 185	902
Avgifter och hyror	101 415	94 966
	<b>170 005</b>	<b>212 580</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi ska hitta en ny hyresgäst/hyresgäster för lokalen.

Förhandla om föreningens lån när ny hyresgäst är tillsatt. (Detta kommer att öka bankens förtroende gentemot föreningens återbetalningsförmåga)

Se över avtal med leverantörer i syfte att förbättra villkor.

Därefter återuppta renoveringar.


---

## Styrelsens underskrifter

---


Södertälje den / 2022

DocuSigned by Salah Nasir Saaid

 | I approve this document  
22 September 2022 | 04:36 PDT


Salah Nasir  
Ordförande  
13AA3527D465D8DE40E494D68E366

DocuSigned by Jansson, Elisabeth

 | I approve this document  
22 September 2022 | 17:05 IST

Elisabeth Jansson Lau  
Ledamot  
C3C505BCA4AB401D904E89563D154438

DocuSigned by Lope Lopez Velasquez

 | Jag godkänner dokumentet  
22 de septiembre de 2022 | 07:17 PDT

Lope Lopez Velasquez  
Ledamot  
6453CC8237EA4FCCB5BB372D588329BC

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KPMG AB

DocuSigned by Catrin Moberg

 | I approve this document  
22 September 2022 | 16:22 CEST

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor  
EE2168E490B14703AAD7516448B763C1



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pallen 7, org. nr 769621-5750

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pallen 7 för år 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Pallen 7 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2022 se digital signatur för datum

DocuSigned by Catrin Moberg



Catrin Moberg

| I approve this document  
22 September 2022 | 16:22 CEST

Catrin Moberg  
EE2168E490B14703AAD7516448B763C1  
Auktoriserad revisor