

# Årsredovisning

## Brf Veken 1



Räkenskapsår:

2021-01-01 till 2021-12-31

Organisationsnummer:

769604-9944



---

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen som ska spegla styrelsens arbete under kalenderåret, ska även ge en bred bild av fastighet och förening eftersom årsbokslutet används som beslutsunderlag vid lägenhetsköp.

---

### *Information om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nedanstående registreringar har skett hos Bolagsverket:

- |  |                  |
|--|------------------|
| ➤ Bostadsrättsföreningen Veken 1 registrerades | 28 oktober 1999  |
| ➤ Föreningens ekonomiska plan registrerades    | 12 december 2002 |
| ➤ Föreningens nuvarande stadgar registrerades  | 29 augusti 2018  |
- 

### *Väsentliga händelser*

#### **Renoveringsprojekt**

##### **Fönsterrenovering**

Det i särklass största arbetet som genomfördes under 2021 var fönsterrenovering. Arbetet påbörjades i mitten av augusti och slutfördes i november. Ytterglaset behölls och nya bullerdämpande och energibesparande innerglas monterades. Hela kostnaden finansierades med egna medel och ingen avgiftshöjning har behövts.

##### **Ny balkongdörr mot innergården**

Under året har ytterligare en balkongdörr mot innergården monterats vilket gör att samtliga balkongdörrar som bygglov funnits för nu är uppförda.

#### **Administrativa projekt**

##### **Genomgång av kalkyl äkta-/oäkta förening**

Till följd av omförhandling av villkoren för föreningens två största kommersiella hyresgäster sågs kalkylen för äkta-/oäkta bostadsrättsförening åter över. Föreningen har fortsatt god marginal för att räknas som äkta bostadsrättsförening.

##### **Förändringar i de mindre hyreslokaler i källaren**

Styrelsen började under 2020 planering för att inrätta ett mindre gym i en av källarlokalerna för de boende i föreningen, detta har inrättats under 2021 i lokal 9011, som därmed inte längre är tillgängligt för uthyrning.

##### **Omförhandling av räntor på fastighetslån**

Under året har styrelsen omförhandlat räntan på föreningens rörliga lån från 0,99% till 0,87%





### Uppdatering av underhållsplan

Styrelsen har sett över och uppdaterat fastighetens underhållsplan med stöd av underlag från den tekniska besiktningen.

### Hyresrättsliga frågor

Under året har föreningen anlitat jurist hos Fastighetsägarna för att hantera rättslig tvist med boende som innehaft hyresrätt. Ärendet behandlades i två steg i Hyresnämnden, som i båda fallen gick på föreningens linje.

## Förändringar i avtal med leverantörer

Inga förändringar under året.

## Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

### Lokal för konstnärsverksamhet

Wiklund och Wiklund överlät sitt kontrakt för lokal 8002 i juni till Sun Days AB.

### Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider

➤ 8001	IF Linnéa Boxning	30 september 2025
➤ 8002	Sun Days Ab	30 april 2023
➤ 8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2024
➤ 8005	Ramenramen AB	1 oktober 2022
➤ 8006	Friendly Building AB	29 februari 2024
➤ 9016	Puch Studio (musikstudion)	9 månader uppsägningstid
➤ 9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9012, 9015		Löper i intervaller om tre månader

## Medlemsinformation

### Stämmor

#### Årsmöte

Styrelsen kallade till årsmöte, som hölls 21 juni 2021. På mötet deltog 18 röstberättigade medlemmar, varav 2 via fullmakt. Stämman beslöt bland annat följande:

- att fastställa resultat- och balansräkningen
- att föreningens resultat skulle överföras till kommande år
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

#### Extrastämma

Ingen extrastämma eller övrigt medlemsmöte har ägt rum.

### Styrelsearbete

#### Styrelsemöten

Styrelsen höll 12 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal protokollförda och icke-protokollförda arbetsmöten om framför allt renovering av fönster.



### Firmateckning

Styrelsen beslöt på det konstituerande mötet att använda sig av minimikravet att två ledamöter i förening kan teckna firma.

### Bevakning av föreningens ekonomi

Styrelsen upprättade månatliga sammanställningar med genomgångar av föreningens ekonomi. Då redovisades och diskuterades kontosaldon, intäkter, fordringar, fakturor, lån, amortering och räntor. Rutinen gav styrelsen en tydlig och aktuell bild av ekonomin.

### Ekonomiska förvaltarens arbete

Ekonomisk förvaltare förde på styrelsens uppdrag, medlemsförteckning och lägenhetsförteckning samt upprättade budget, resultaträkning och balansräkning.

### Teknisk förvaltning

Styrelsen ansvarade och utförde den tekniska förvaltningen av fastigheten.

## Rollbesättning

Kalenderår 2021	Från 1:a januari till och med årsmötet den 21 juni	Från och med den 30 juni till den 31 december
<b>Styrelse</b>		
Ledamot & Ordförande	Marika Dagenbrink	Marika Dagenbrink
Ledamot & Sekreterare	Maria Kinnman	Maria Kinnman
Ledamot & Kassör	Kristian Sewén	Kristian Sewén
Ledamot	Siri Lindberg	Fredrik Falk
Ledamot	Staffan Bagge	Staffan Bagge
Suppleant	-	Siri Lindberg
Suppleant	-	-
<b>Valberedning</b>		
Ledamot & Sammankallande	Carolina von Schantz	Carolina von Schantz
Ledamot	Sara Hallgren	Axel Hallgren
Ledamot	Axel Hallgren	
<b>Revisorer</b>		
Auktoriserad revisor	Allegretto Revision AB	Allegretto Revision AB
Lekmannarevisor	Erik Ageberg	Erik Ageberg

## Forum

### Vekenaktuellt

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellt sammanställdes och har delgivits de boende fyra gånger. Nyhetsbladet e-postades samt sattes upp på föreningens anslagstavlor. Därutöver har särskild information gått ut i omgångar kring fönsterrenoveringen.





### Frågestunder

Styrelsen bjöd in de boende till öppen frågestund på vardera 30 minuter vid två tillfällen, digitalt på grund av rådande pandemi.

### Hemsida

Styrelsen bedrev ett aktivt arbete med föreningens hemsida som är informativ och uppdateras kontinuerligt.

## Förändringar av medlemskap

### Lägenhetsbestånd

Föreningen består av 54 lägenheter varav 50 var upplåtna med bostadsrätt och 4 var upplåtna med hyresrätt. I början av 2022 har två hyresrätter upplåtits med bostadsrätt, det förberedande arbete inför försäljningarna utfördes under 2021. Därmed har föreningen från 2022 kvar två hyresrätter. Dessförinnan skedde den senaste bostadsrättsupplåtelsen mars 2019.

### Överlåtelse av medlemskap

Det har skett 12 medlemskapsöverlåtelse, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2021.

## Fastighet

### Byggnad

Föreningen köpte fastigheten av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002

Fastigheten består av två huskroppar:

- Åsögatan 184 med byggstart 1912, ritades av arkitektfirman Höög och Morssing och är av Stadsmuseet tilldelad gul klassificering
- Erstagatan 22 med byggstart 1939, ritades av arkitekten Archibald Frid och är av Stadsmuseet tilldelad grön klassificering

### Tomtmark

Föreningen köpte tomtmarken av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002

Tomten består av 928 kvm och uppmättes den 9 januari 1925

### Upplåtelsebar yta

	Totalyta:	Procent:	Uppmätt:
➤ 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt	2 243 kvm	66 %	2002-11-29
➤ 4 lägenheter upplåtna med hyresrätt	185 kvm	5 %	2002-11-29
➤ 5 lokaler i gatuplan upplåtna med hyresrätt	758 kvm	22 %	2013-10-18
➤ 9 lokaler i källarplan upplåtna med hyresrätt	224 kvm	7 %	2013-10-18
Total upplåten yta:	3 418 kvm	100 %	

### Gemensamma utrymmen

- Cykel- och barnvagnsrum vid trapphuset på Åsögatan
- Tvättstuga och toalett i källaren
- Styrelserum i källaren
- Möblerad takterrass i söderläge med grillmöjligheter
- Vind med lägenhetsförråd till samtliga lägenheter
- Bakgård med basketkorg men i övrigt utan gemensamma arrangemang
- Gym i källaren



## Förvaltning

Nedan följer en sammanställning hur förvaltningen av fastigheten varit upplagd och fördelad.

Område	Inriktning	Företag
Medlemskap i branschorganisation	Tillgång till rådgivning, utbildning och rabatter på varor och tjänster	Fastighetsägarna Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Bokföring samt hyres- och avgiftshandläggning	Fastighetsägarna Service
Fastighetsskötsel	Rondering och mindre åtgärder	Fastighetsägarna Service
Fastighetsjour	Vid akuta åtgärder	Securitas via Fastighetsägarna Service
Fastighetsstädning	Veckostädning	Seguel Stockholm
Sophantering	Hämtning av diverse fraktioner	Merparten av hämtningar via Fastighetsägarna Service och Stockholm Avfall
Hissar	Service, underhåll och besiktning	Hissen Mekaniska och Kiwa
Ventilation och Eldstäder	Service, underhåll och besiktning	Peter Sotare och Värmex
Brandskydd	Service, underhåll och besiktning	Brandsäkra
Takvärmeanläggning	Service och underhåll	Plinten Elektriska
Undercentral	Service och underhåll	Värmex
Tvättstuga	Service och underhåll	Söderkyl

## Försäkringar

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår bland annat egendoms-, rättsskydds-, ansvars-, och styrelseansvarsförsäkring. Samt kund- och besöksolycksfallsförsäkring.

### Bostadsrättsförsäkring

Föreningen har ett gruppavtal för bostadsrättsförsäkring hos Folksam, för samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

### Skadedjursförsäkring

Fastighetsförsäkringen inkluderar en skadedjursförsäkring hos Anticimex som täckte hela fastigheten förutom restaurangen, vars avtalsområde täcks av en tilläggsförsäkring hos företaget Nomor.

### Allframtidsförsäkring

Fastigheten har en Allframtidsförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Engångspremien tecknades 1970 och gäller för all framtid och avser brand- och naturkatastrofer.





## Besiktningar

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Underhållsplanen ligger på hemsidan och används som stöd i styrelsens arbete samt uppdateras kontinuerligt.

### Teknisk besiktning

Teknisk besiktning med tillhörande förslag på underhållsplan av fastigheten skedde 2018. Inga oväntade brister framkom.

### Energibesiktning - Lagstadgat

Energibesiktning av fastigheten ska ske vart 10:e år och skedde i februari 2019, med en revidering av resultat januari 2020.

Besiktningen fastslog fastighetens energianvändning och prestanda.

### Ventilationskontroll - Lagstadgat

Ventilationskontroll av allmänventilation ska ske vart 6:e år och skedde våren 2017.

Besiktningen fastslog att den allmänna ventilationen har godkända flöden.

Ventilationskontroll av restaurang och boxningslokal ska ske vart 3:e år och skedde 2017 och 2019.

Besiktningarna har fastslagit att även dessa ventilationssystem har godkända flöden.

### Radonkontroll - Lagstadgat

Radonkontroll av fastigheten ska ske vart 10:e år och skedde 1:a kvartalet 2014.

Besiktningen fastslog att fastigheten har godkända värden.

### Hissbesiktning - Lagstadgat

Hissbesiktning ska ske årsvis och skedde i juni 2021.

Besiktningen fastslog efter vidtagna åtgärder att hissarna är godkända ur säkerhetssynpunkt.

### Brandskyddskontroll - Lagstadgat

Brandskyddskontroll av restaurangens ventilation ska ske vart 3:e år och skedde i december 2020.

Besiktningen fastslog att ventilationsanläggningen är godkänd ur brandskyddssynpunkt.

### Systematiskt Brandskyddsarbete - Lagstadgat

Systematiskt brandskyddsarbete, så kallad SBA ska ske löpande, och sker kvartalsvis av styrelsen samt årsvis med brandskyddsföretaget Brandsäkra.

Besiktningarna bekräftade att fastigheten har ett ypperligt väl fungerande brandskydd.

## Utförda renoveringar sedan ombildningen

Följande mer omfattande åtgärder är utförda:

2004 - Stambyte samt nytt ytskikt och ny inredning i badrum

2004 - Nytt kablage med 3-fasanslutning och jordfelsbrytare installerades

2004 - Elektriska rökluckor till trapphusen installerades

2007 - Tvättstuga renoverades och fick nytt ytskikt och ny maskinpark

2008 - Balkonger 6 av 10 möjliga byggdes mot bakgård

2010 - Plåttak och takstegar byttes ut

2010 - Balkonger mot gata byttes ut

2010 - Fasad mot gata målades

2011 - Värmekablar i tak- och stuprännor byttes ut

2012 - Ventilationssystem och radiatorer installerades i boxningslokal

2014 - Ny frånlufts kanal och frånluftsfläkt installerades för restaurang



2015 - Avloppsledningar i källarens betongplatta relinades och golvbrunnar byttes ut  
2015 - Bakgårdens ytskikt och kanter renoverades  
2016 - Uteplatser på bakgård byggdes för lägenheter med markanslutning  
2016 - Handdukstorkar kopplade till varmvattnet demonterades  
2017 - Tilluftslösning för att minska undertrycket installerades i Erstagatans trapphus  
2017 - Nya takarmaturer med batteribackup installerades i Erstagatans trapphus  
2018 - Högtrycksspolning av samtliga avloppsledningar och stammar  
2018 - Utbyte av lägenheternas jordfelsbrytare  
2018 - Ytterligare 4 balkonger mot bakgården installeras  
2019 - Renovering och utökning av cykelrum  
2019 - Driftövervakning av ventilation  
2019 - Ny utrymningsdörr från boxningslokal mot innergård  
2019 - Takterrassen fick ett nytt tätskikt och trall  
2020 - Boxningslokalen har fått renoverade ytskikt  
2021 - Nya entrétavlor i båda portarna har monterats  
2021 - Ny vägg samt dörr till källarlokal har installerats  
2021 - Nya utemöbler till gemensam takterass  
2021 - Balkongdörr monteras i hyresrätt  
2021 - Fönsterrenovering i samtliga 54 lägenheter

## Framtida renoveringar

Följande mer omfattande åtgärder i underhållsplanen. Förutom renovering av trapphusen och installation av säkerhetsdörrar är inte åtgärderna tidssatta, budgeterade eller beslutade. Punkterna är satta utan inbördes rangordning.

- Renovering av ytskikt i trapphus och installation av tidstypiska säkerhetsdörrar (2022)
- Renovering av ytskikt i källarkorridor
- Bebygga delar av vinden med lägenheter (stämmobeslut krävs)
- Renovering tvättstuga
- Renovering soprum

## Trivselaktiviteter

- Föreningen bjöd på mat och dryck på innergården där årsmötet hölls i juni

---

## Ekonomisk information

### Ekonomisk fakta

#### Fastighetslån

Föreningen hade sina två lån på Stadshypotek med en sammanlagd amorteringstakt på ca 2,73 % årligen, vilket motsvarar 30 000 kr i månaden. Föreningen hade ca 1/4 rörligt och 3/4 bundet.

#### Fondering

Föreningen har ett bankkonto som benämns renoveringskonto för att förbereda kommande projekt och renoveringar. Månatlig avsättning skedde med 50 000 kr.





## Regelverket K2

För årsredovisning har föreningen det förenklade regelverket K2, vilket innebär att resultaträkningens och balansräkningens utformning är reglerad i detalj. Samt att underhållsåtgärder bokförs som kostnad samma år de utförs, och endast nyinstallationer och delar som förbättrar funktionen, vilka höjer värdet på fastigheten, bokförs som tillgång och skrivs av med dess livslängd.

## Momsregistrerad verksamhet

Föreningen har frivillig skattskyldighet, alltså valt att ha både momsbelagda och momsfria intäkter. Av föreningens upplåtelsebara ytor, bestod 71,22% av momsfri verksamhet, och 28,78% av momsbelagd verksamhet. Det innebär ett avdrag av 28,78% av momsen på samtliga fakturor som inte relaterades till lägenheter där avdragen var 0%, eller till affärslokaler där avdragen var 100%.

## Upplåtelsebar yta

Av fastighetens upplåtelsebara yta, genererade 39% av ytan oäkta intäkter från hyreslägenheter och kommersiella hyresgäster, medan 61% av ytan genererade äkta intäkter från medlemmar.

## Värdeår

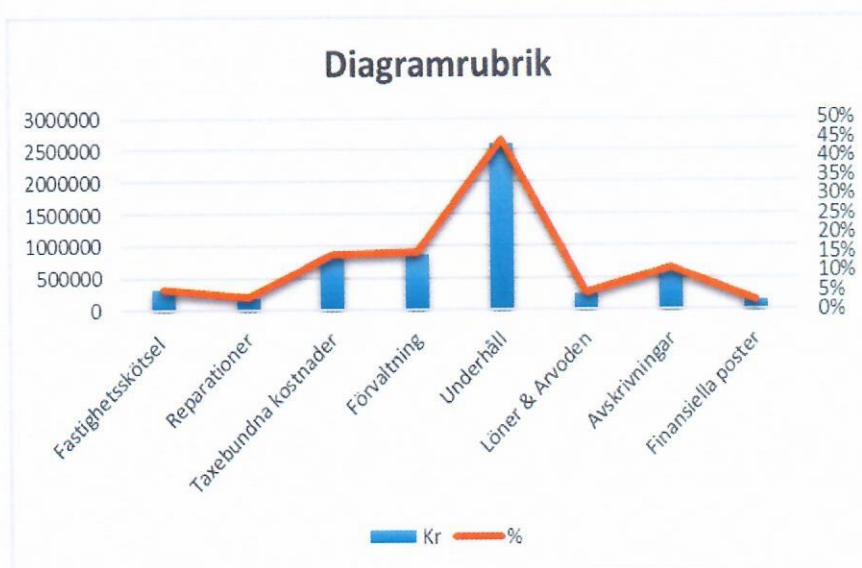
Fastighetens värdeår är fastställt till 1941, vilket är en tillskriven fastighetsålder vars parameter ligger till grund för beräkning av taxeringsvärdet.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet fastställs vid fastighetstaxeringen som sker vart tredje år. Nedan fastställda taxeringsvärde som ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, gäller fram till 31 december 2021.

> Tomtmark bostäder	51 555 755 kr
> Tomtmark lokaler	11 444 245 kr
> Byggnad bostäder	39 444 245 kr
> Byggnad lokaler	8 755 755 kr
> Summa taxeringsvärde	111 200 000 kr

## Fördelning av rörelsekostnader och finansiella poster





### Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 459 kr per lägenhet, vilket blev totalt 78 786 kr
- Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket totalt blev 202 000 kr
- Därutöver betalade inte föreningen någon ytterligare skatt

### Klassificering äkta bostadsrättsförening

Enligt inkomstskattelagen betecknas föreningen som privatbostadsföretag, vilket innebär klassificeringen äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningen inte beskattas som näringsfastighet, alltså ett affärsdrivande företag och betalar därmed ingen inkomstskatt.

### Andel äkta & oäkta intäkter

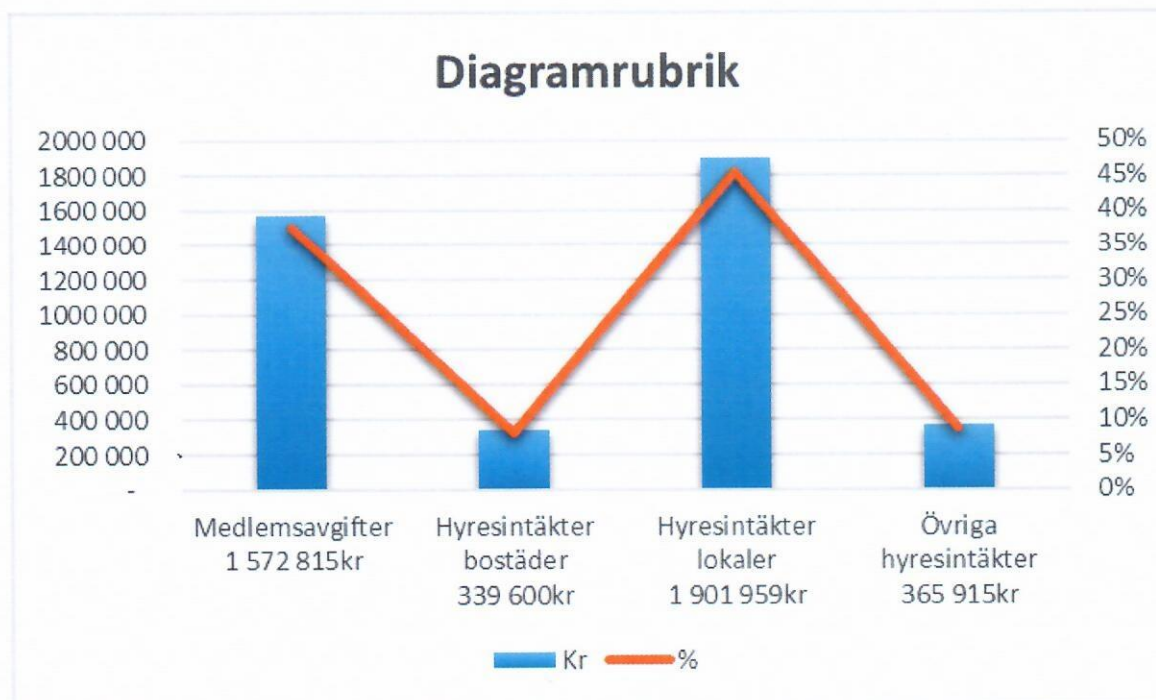
Föreningen hade 2021, 61% äkta intäkter och 39% oäkta intäkter. Äkta intäkter avser medlemsavgifter medan oäkta intäkter avser hyror från hyresrätter och kommersiella lokaler. Siffrorna beräknas enligt Skatteverkets metod, genom att tillskriva bostadsrätterna en schablon, så kallad bruksvärdeshyra, motsvarande kvadratmeterhyran för hyresrätterna. För att klassificeras som äkta bostadsrättsförening måste medlemsavgifter efter omräkningen uppgå till minst 60 %.

## Insatser, Avgifter & Hyror

### Insatser

Ingen insatshöjning har skett under året och därmed är insatsen oförändrad sedan ombildningen.

### Fördelning mellan intäkter







### Avgifter för bostadsrätter

Ingen avgiftsjustering skedde under 2021. Den genomsnittliga avgiften ligger på 703 kr per kvm och år.

#### Påslag engångs och månatliga

➤ Bostadsrättsförsäkring	25 kr	månatligt påslag för medlemmar
➤ Bredband/kabel-tv	150 kr	månatligt påslag för medlemmar
➤ Altanarrende	36 kr/kvm	månatligt påslag för berörda parter
➤ Andrahandsupplåtelse	10% av pbb/år	månatligt påslag för berörda parter
➤ Överlåtelseavgift	2,5 % av pbb	engångsavgift vid medlemstillträde
➤ Pantsättningsavgift	1,0 % av pbb	engångsavgift vid förändring av bostadslån
➤ Påminnelseavgift	60 kr	vid påminnelse av hyra/avgift
➤ Inkassokostnader	180 kr	vid inkassohantering
➤ Förseningsräntor	8 %	från förfallodatum tills betalning sker

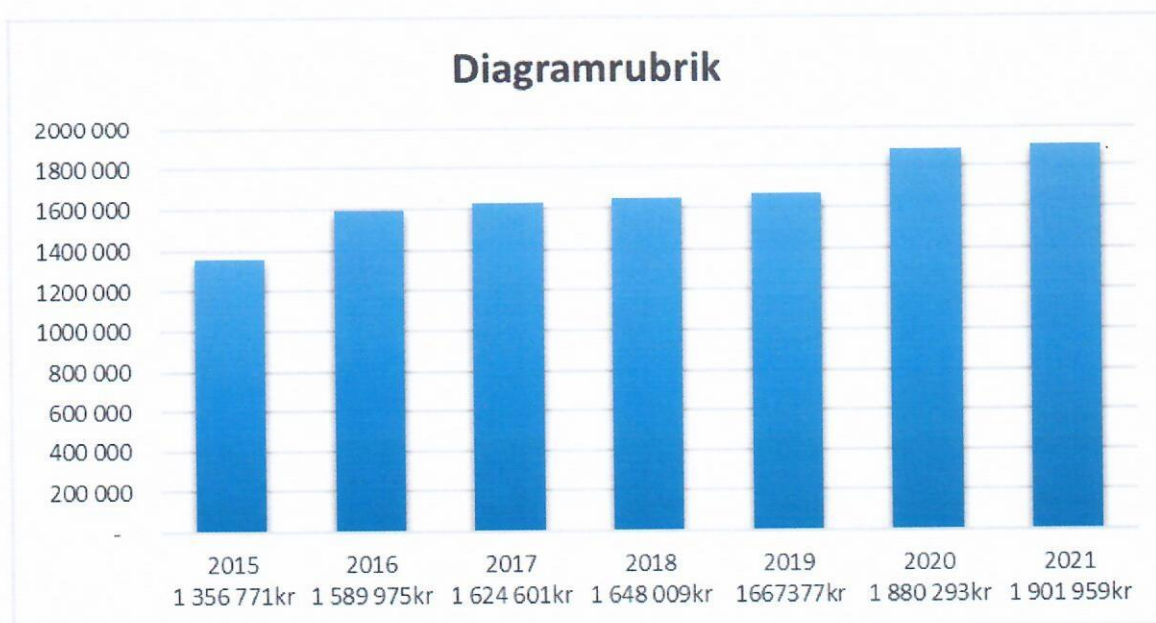
### Hyresintäkter för hyresrätter

För lägenheter upplåtna med hyresrätt justerades årshyran upp, per den 1 juli med 1,94 %, enligt årlig hyresförhandling. Efter höjningen uppgick den genomsnittliga hyran till 1 898 kr per kvm och år.

### Hyresintäkter för kommersiella lokaler

- För kommersiella lokaler i källarplan med korttidskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari med 2 % enligt avtalad schablon.
- För kommersiella lokaler i gatuplan med flerårskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari enligt konsumentprisindex för oktober månad.
- Föreningen ansökte om och beviljades det särskilda statliga hyresstöd som utgavs på grund av corona-pandemin. Fyra kommersiella lokaler var berörda av detta.

### Flerårsöversikt för hyresintäkter från kommersiella lokaler





## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 570 892	9 954 901	304 112	-3 477 018	1 196 728	46 549 625
Disposition enligt stämmobeslut						
Reservering till underhållsfond			333 600	-333 600		
Anspråktagande av underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				1 196 728	-1 196 728	
Årets resultat					-1 628 912	-1 628 912
Belopp vid årets utgång	38 570 892	9 954 901	637 722	-2 613 890	1 196 728	44 920 713

## Flerårsöversikt

	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	3 857 450	3 873 717	3 933 228	4 002 049	4 198 834
Rörelseresultat	620 213	507 248	299 087	1 367 320	-1 481 988
Resultat efter finansiella poster	433 889	323 822	113 619	1 201 108	-1 628 912
Balansomslutning	60 462 732	60 554 800	60 212 145	60 938 408	59 244 674
Underhållsfond	282 172	268 416	294 345	304 122	637 722
Soliditet	70,2 %	70,6 %	75,3 %	76,4%	75,8%
Belåningsgrad	20 %	19,8%	12,5%	12,2%	11,88%
Fastighetslån	17 150 000	16 790 000	13 930 000	13 570 000	13 210 000
per kvm bostadsrättsyta	7 732	7 570	6 281	6 118	5956
per kvm upplåtelsebar yta	5 017	4 912	4 075	3 970	3865
Räntekostnad	190 546	187 957	190 160	172 204	147417
per kvm bostadsrättsyta	86	85	86	77	66
per kvm upplåtelsebar yta	55	55	56	50	43
Uppvärmningskostnad	469 615	480 177	468 807	438 769	510 929
per kvm bostadsrättsyta	211	216	211	196	228
per kvm upplåtelsebar yta	137	140	137	128	149





### Benämningar i Flerårsöversikten

Nettoomsättning	= Summan av intäkter
Rörelseresultat	= Rörelseintäkter - Rörelsekostnader
Resultat efter finansiella poster	= Rörelseresultat + Räntekostnader
Balansomslutning	= Eget kapital + Skulder
Underhållsfond	= 0,3 % av taxeringsvärde avsätts och underhållskostnader tas ut
Soliditet	= Kapitalet / balansomslutning
Belåningsgrad	= Fastighetslån / Taxeringsvärde
Upplåtelsebar yta	= Totalyta för bostadsrätter, hyresrätter & kommersiella lokaler

## Budget för 2021

Vid upprättande av budget inför 2021 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	4 292 000 kr
➤ Rörelsekostnader	6 211 000 kr
➤ Resultat	-1 919 000 kr
➤ Kassabehållning	1 543 774 kr

## Förslag till disposition av resultat

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

<b>Ansamlad förlust</b> (summan av förluster från tidigare år)	-2 280 290
<b>Årets resultat</b>	-1 628 912
<b>Summa</b>	-3 909 202

### Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

<b>Avsättning till underhållsfond</b> (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	333 600
<b>Anspråktagande av underhållsfond</b>	
<b>Balanserat resultat</b> (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-4 242 802
<b>Summa</b>	-3 909 202

### Förklaring till ansamlad förlust

Minusresultatet har under åren finansierats av banklån, lägenhetsförsäljningar och avskrivningar. Minusresultatet har uppstått de år underhållsarbetet medfört att rörelsekostnaderna överstigit rörelseintäkterna. Således har finansieringen höjt standarden på fastigheten. En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år, eller ha en ansamlad förlust utan att det behöver tolkas som olägenhet. Vid granskning av föreningens årsredovisning bör istället fokus läggas på kassaflödet, eftersom det primära är att rörelseintäkterna täcker löpande utgifter för amortering, ränta och drift. Kassaflödet visar att föreningen byggt upp en mycket god likviditet.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 198 834	4 002 049
Övriga rörelseintäkter	3	49 917	235 187
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 248 751</u>	<u>4 237 236</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 828 410	-1 925 988
Övriga externa kostnader		-26 783	-
Personalkostnader och arvoden	5	-245 234	-317 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-630 312	-630 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 730 739</u>	<u>-2 874 296</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 481 988</u>	<u>1 362 940</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	5 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		493	860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 417	-172 204
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-146 924</u>	<u>-166 212</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 628 912</u>	<u>1 196 728</u>
<b>Resultat före inkomstskatt</b>		<u>-1 628 912</u>	<u>1 196 728</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 628 912</u>	<u>1 196 728</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	56 635 606	57 265 919
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		56 635 606	57 265 919
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 635 606	57 265 919
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 102	-
Övriga fordringar		166 149	148 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 439	61 597
Summa kortfristiga fordringar		285 690	209 715
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8		
Kassa och bank		2 323 378	3 462 774
Summa kassa och bank		2 323 378	3 462 774
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 609 068	3 672 489
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		59 244 674	60 938 408

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 525 793	48 525 793
Underhållsfond		637 722	304 122
Summa bundet eget kapital		49 163 515	48 829 915
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 613 890	-3 477 018
Årets resultat		-1 628 912	1 196 728
Summa fritt eget kapital		-4 242 802	-2 280 290
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 920 713</b>	<b>46 549 625</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	13 210 000
Summa långfristiga skulder		-	13 210 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	13 210 000	360 000
Leverantörsskulder		675 116	182 164
Skatteskulder		60 200	131 750
Övriga skulder		163 395	216 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 250	288 632
Summa kortfristiga skulder		14 323 961	1 178 783
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 244 674</b>	<b>60 938 408</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas av Brf Veken 1:

Byggnad avskrivs på 80 år  
Stambyte avskrivs på 100 år  
Balkonger och tak avskrivs på 100 år  
Ventilationsinvesteringar avskrivs på 20 år  
Inventarier avskrivs på 10 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Underhållsfond

Avsättning till fonden med 0,3% av taxeringsvärdet samt uttag ur fonden, görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Hyresintäkter & Årsavgifter

	2021	2020
Årsavgifter	1 572 815	1 560 514
Hyrer, bostäder	339 600	328 551
Hyrer, lokaler	1 901 959	1 927 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 545	9 907
Övriga hyresintäkter	365 915	175 877
	<b>4 198 834</b>	<b>4 002 049</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna bidrag	-	96 452
Vidarefaktureringar	46 677	24 600
Övriga intäkter	-	114 135
	3 240	-
<b>Summa</b>	<b>49 917</b>	<b>235 187</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	63 914	110 097
Städning	100 677	103 651
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 856	28 860
Trädgårdsskötsel	2 441	1 685
Snöröjning	78 240	29 044
Sotning	-	11 300
	<b>314 128</b>	<b>284 637</b>
<b>Reparationer</b>		
Bostäder	2 784	1 400
Gemensamma utrymmen	6 083	11 958
VA/Sanitet	22 063	-
Värme	70 000	8 836
Ventilation	25 485	9 465
El	1 549	-
Hissskötsel	39 619	6 028
Lås	22 719	3 934
Byggnad	1 885	-
	<b>192 187</b>	<b>41 621</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	83 590	73 089
Uppvärmning	510 929	438 769
Vatten	79 962	71 395
Sophämtning	174 579	181 277



<b>Förvaltning</b>		
Försäkringspremie	74 110	53 603
Fastighetsavgift bostäder	78 786	77 166
Fastighetsskatt lokaler	202 000	202 000
Trivselkonto	21 528	5 923
Övriga fastighetskostnader	58 976	-
Kabel-tv/Bredband/IT	89 734	79 381
Revisionsarvode	23 315	19 983
Förvaltningsarvode ekonomi	94 370	94 167
Panter och överlåtelse	26 559	12 121
Juridiska arvoden	177 592	104 062
Övriga externa tjänster	22 538	25 384
	<u>1 718 568</u>	<u>1 438 320</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	109 427	-
Installationer	36 896	-
El	-	5 250
Byggnad	148 901	156 160
Fönster	2 308 303	-
	<u>2 603 527</u>	<u>161 410</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 828 410</b>	<b>1 925 988</b>

## Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	167 000	242 648
Övrigt arvode styrelse	2 856	-
Sociala kostnader	75 378	75 348
	<u>245 234</u>	<u>317 996</u>

Föreningen har ingen anställd

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	65 908 078	65 908 078
Tillfört under året balkong	-1	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 078
Ingående avskrivningar	-8 642 159	-8 011 847
Årets avskrivning	-630 312	-630 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 272 471	-8 642 159
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 635 606</b>	<b>57 265 919</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 200 000	48 200 000
Mark	63 000 000	63 000 000
	111 200 000	111 200 000
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	20 200 000	20 200 000
	111 200 000	111 200 000

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	289 172	289 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 172	289 172
Ingående avskrivningar	-289 172	-289 172
	-289 172	-289 172
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 8 Kassa och Bank

	2021	2020
Handkassa	2 761	5 521
Depositionskonto	169 130	169 130
Renoveringskonto	1 730 000	1 880 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	421 487	1 408 123
<b>Summa</b>	<b>2 323 378</b>	<b>3 462 774</b>



## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>
Stadshypotek	2022-02-24	0,87%	2 810 000	-120 000	2 930 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,15%	10 400 000	-240 000	10 640 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 210 000		-360 000
			-	-360 000	13 210 000

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 600 000</b>	<b>22 600 000</b>



## Underskrifter

Stockholm 2022 -06-15

Marika Dagenbrink  
Ordförande

Kristian Sewén  
Kassör

Maria Kinnman  
Sekreterare

Fredrik Falk  
Ledamot

Staffan Bagge  
Ledamot

Siri Lindberg  
Suppleant

Revisionsberättelse har lämnats den 2022 -06-15

Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor  
Allegretto Revision AB

Erik Ageberg  
Lekmannarevisor





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Veken 1**

Org.nr 769604-9944

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 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 för föreningen.

#### *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 de 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. De 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, förfälskning, 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 Brf Veken 1 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 15/6-2022

Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor