

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning 2021

Brf Hagaterrassen 1

Org.nr 769631-5055



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HAGATERRASSEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12 31.

Föreningsstämma: 2022-05-15

INNEHÅLL

1. KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN	2	TILLTRÄDEN LÄGENHETER	6
2. ALLMÄNT OM FÖRENINGEN	3	LÄGENHETSFÖRDELNING	6
FÖRENINGENS ÄNDAMÅL	3	GARAGE / P-PLATSER.....	6
FÖRENINGENS ADRESS.....	3	HYRESLOKALER.....	7
GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN	3	BOSTADSRÄTTSLOKALER	7
DOTTERBOLAG.....	3	4. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	8
FÖRENINGEN STYRELSE.....	4	AVTAL MED LEVERANTÖRER (UTDRAG)	8
REVISORER.....	4	VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2021	8
FIRMATECKNING	4	5. EKONOMISK UTVECKLING	11
VALBEREDNING.....	4	HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	11
FÖRENINGSTÄMMOR OCH STÄMMOBESLUT.....	4	FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL.....	12
MEDLEMSINFORMATION	5	RESULTATDISPOSITION	12
AVGIFTER	5	6. RESULTATRÄKNING	13
3. INFORMATION OM FASTIGHETEN	6	7. BALANSRÄKNING.....	14
BYGGNADSÅR	6	8. KASSAFLÖDESANALYS	16
FASTIGHETSAREA	6	9. NOTER	17
SVANEN-CERTIFIERAD FASTIGHET.....	6	10. SIGNERING ÅRSREDOVISNINGEN.....	24
ENERGIDEKLARATION	6		

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

1. Kort guide till läsning av årsredovisningen

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN,
INFORMATION OM FASTIGHETEN,
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Dessa avsnitt innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

2. Allmänt om föreningen

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning, tomtmark, lokaler samt gemensamma lokaler och ytor åt medlemmarna.

Bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens adress

Bostadsrättsföreningen Hagaterrassen 1

Nina Einhornsgata 1

113 66 Stockholm

brfhagaterrassen1@gmail.com

Grundfakta om föreningen

FÖRENINGEN

- är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.
- registrerades hos Bolagsverket 2016-01-15
- har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län
- är momsregistrerad
- är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring Brf, skadedjursförsäkring och inkluderar även kollektivt Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter som ingår i årsavgiften

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-10-19.

Entreprenadgaranti (Veidekke Bostad AB/Nordr) löper 5 år efter slutbesiktning t.om 2024-06-24.

Dotterbolag

Föreningen äger samtliga aktier i Hagaterrassen parkering AB, org.nr 559127-5721. Bolaget bedriver parkeringsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Föreningen styrelse

Två medlemsstyrelser har förvaltat föreningen under 2021. Detta är första helåret som föreningen har förvaltats och utvecklats av medlemsstyrelser (den första tillträdde september 2020). Vid ordinarie föreningsstämman 16 maj 2021 valdes den nuvarande medlemsstyrelsen.

Medlemsstyrelse (s1)	Medlemsstyrelse (s2)
ca 4,5 månader, 1 jan – 16 maj	ca 7,5 månader, 17 maj – 31 dec
Johan Hyltenstam Ordförande	Johan Hyltenstam Ordförande
Agneta Pettersson Ledamot Sekreterare	Agneta Pettersson Ledamot Sekreterare
Jakob Andersson Ledamot Kassör	Jakob Andersson Ledamot Kassör
Robert Thorstenson Ledamot Lokalhyresgäster	Robert Thorstenson Ledamot Lokalhyresgäster
Gian Ghigliotto Ledamot	Andreas Runnberg Ledamot Drift, <i>utträtt november</i>
Michael Huang Ledamot, <i>utträtt mars</i>	Alper Celik Ledamot Teknik o Drift
Andreas Runnberg Suppleant	Kerstin Brismar Suppleant
Alper Celik Suppleant, <i>utträtt mars</i>	Oskar Wahlberg Suppleant
Kerstin Brismar Suppleant	
Fredrik Brännström Adjungerad suppleant (representant byggherren, Nordr)	
Sandra Varaona Adjungerad suppleant, <i>utträtt januari</i>	

Styrelsemöten 2021

Totalt 16 protokollförda styrelsemöten som fördelar sig enligt nedan:

9 protokollförda styrelsemöten (s1), 85% närvaro 7 protokollförda styrelsemöten (s2), 85% närvaro

Medlemsstyrelsen: Arbetsgrupper

Styrelsearbetet har varit fördelat inom sju olika arbetsgrupper: Ekonomi, Hyreslokaler, Drift/Teknik, Gemensamt/Trivsel, Kommunikation, Säkerhet, Allmänt föreningen

Revisorer

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Firmateckning

Firman tecknas av minst två i styrelsen

Valberedning

Gian Ghigliotto (sammankallande) och Elies Smaali, e-post: vb.brfhagaterrassen1@gmail.com

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Ordinarie föreningsstämma genomfördes söndagen 2021-05-16.

Nya stadgar (v3 210812) har enhälligt antagits vid två extrastämmor, 2021-09-12 och 2021-09-29. Dessa stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-19.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Medlemsinformation

Under året har följande skett.

Överlåtelse Bostadsrättslägenheter

2021	2020	2019
48	24	28

Antal medlemmar, utgång perioden

66 avgående och 64 tillkommande

2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
335	337	335

Godkända ansökningar andrahandsupplåtelser

Hyresnämndens riktlinjer tillämpas.

2021	2020	2019
7 (av 19 ansökningar)	21	35

Antal godkända andrahandsupplåtelser, utgång perioden

2021-12-31	2020-12-31	2020-10-15
1	22	29

Avgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbeloppet per år (2022 = 4 830 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

3. Information om fastigheten

Föreningens fastighet Enzymet 2 färdigställdes 2019 och består av 2 st bostadshus innehållande 8 trapphus, 205 bostadsrätter (lägenheter), gemensam takterrass med grill och utekök, festlokal, 24 bostadsrättslokaler (förskola), 10 hyreslokaler, 18 extraförråd, 2 tvättstugor och ett garage innehållande 80 parkeringsplatser med 24 laddstationer, 4 MC platser samt 1 plats för 3 mopeder.

Byggnadsår

2016–2019

Fastighetsarea

Bostadsarea bostadsrätt uppgår till	13 590,0 kvm
Lokalarea bostadsrätt uppgår till	1 232,5 kvm
Lokalarea hyresrätt uppgår till	1 368,0 kvm (utökad med entresolbjälklag på 140 kvm i lokal 5)
Tomt (ägs av föreningen)	3 378,0 kvm

Svanen-certifierad fastighet

En Svanenmärkt byggnad har granskats ur ett livscykelerspektiv. Det innebär ett helhetsgrepp på byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggmaterial och kemiska produkter har kontrollerats; från det trä som används i takstolarna till spacklet i badrummet. Byggnaden ska också leva upp till tuffa krav på låg energianvändning.

Energideklaration

Fastigheten har energideklarerats 21-03-16 och erhållit energiklass "C". Boverket: "En byggnad som har en energianvändning som uppfyller kraven som ställs på ett nybyggt hus i dag får klass C eller bättre."

Tillträden lägenheter

Etapp 1, Sonja Kovalevskys gata:	2018 augusti
Etapp 2, Nina Einhorn's gata:	2019 mars

Lägenhetsfördelning

1 RoK	17 st
2 RoK	79 st
3 RoK	51 st
4 RoK	49 st
5 RoK	9 st
Summa	205 st

Garage / p-platser

Garaget hyrs ut till föreningens helägda dotterbolag Hagaterrassen parkering AB för vidare uthyrning till föreningens medlemmar.

I garaget finns 80 parkeringsplatser, varav 24 med laddstationer (11 st 1-fas samt 13 st 3-fas). Kö-lista för medlemmar.

4 MC-platser och 1 plats som 3 mopeder kan dela på.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Hyreslokaler

Gatuadresser för hyreslokaler är Hagaesplanaden (HE), Sonja Kovalevskys gata (SKg), Norra Stationsgatan (NSg) och Nina Einhorn's gata (NEg). Status 21-12-31.

#	kvm	Adress	Hyresgäst	#	kvm	Adress	Hyresgäst
1	80,0	HE 58	Beautyka AB	6	62,0	NEg 1	Vakant
2	98,0	SKg 4	ITB-MED AB	7	98,0	NEg 3	Stefan Dahlgren Fastighetsutveckling AB
3	99,0	SKg 4	ITB-MED AB	8	98,5	NEg 5	Plejd AB
4	254,5	NSg 74	V Razay AB (Le Grand)	9	99,5	NEg 5	Kopa Konsult AB
5	394,0 (254 + 140)	NSg 72	Boost i Hagastaden AB	10	84,0	HE 60	Spitfire Productions Stockholm AB

Bostadsrättslokaler

24 brf-lokaler upplåtna (2019) till Stockholms stad (medlem i föreningen) som ansvarar för förskolan Luna. Under öppettider har förskolan nyttjanderätt till gården.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

4. Förvaltningsberättelse

Avtal med leverantörer (utdrag)

Ekonomisk förvaltning:	Simpleko
Teknisk förvaltning:	Nordr Eftermarknad
Elleverantör:	GodEl i Sverige AB
Bredband och TV:	Telia Sverige AB
Lokalvård:	Belfor Ståd AB som städar allmänna utrymmen
Innegård och terrass:	TerraPlants AB har utfört underhåll av växter
Sedumtaken:	Urbangreen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2021

Banklån och avgiftssänkning

Under året har två av föreningens tre lån omförhandlats vid två olika tillfällen. I maj till en ränta på 0,48% (0,97%) och i oktober till en ränta på 0,15% (0,89%). Det gör att föreningens lån totalt har en snittränta på 0,57% (0,93%) vid årets utgång.

Genom omförhandlade räntor och serviceavtal, samt framgångsrika lokalförhyrningar och hyresförhandlingar har föreningens kassaflöde ökat. Styrelsen valde att dels göra extra amortering med 5,5 miljoner (utöver 1 497 000 kr/år enligt låneavtal) för att minska ränterisken, dels ge medlemmarna en del av det positiva ekonomiska utfallet genom att sänka årsavgiften med 10% från juli.

Hyreslokaler

Lokal 2, Sonja Kovalevskys gata 4. Föreningens befintliga hyresgäst ITB-Med i lokal 3, valde att utöka sina lokaler genom att även hyra lokal 2.

Lokal 4, Norra Stationsgatan 74. Burgerbeast AB (Curbside) löstes från sitt hyresavtal i samråd med Nordr i mars 2021. Nytt hyresavtal med G Razay Group AB som öppnade ny restaurang Le Grand i juni 2021.

Lokal 5, Norra Stationsgatan 72. Styrelsen har tecknat hyresavtal med gymkedjan Boost, som efter iordningsställande av lokalen med ett nytt entresolbjälklag på 140 kvm samt hyresgäst Anpassning, kunde öppna verksamheten i oktober. Föreningens investeringskostnad uppgick till ca 1,2 miljoner kronor.

Lokal 6 på Nina Einhornsgata 3. Hyresgästen avflyttade under hösten. Den enda lediga lokalen 2021-12-31. Diskussioner pågår med flera intressenter.

Förråd

Samtliga 18 extraförråd som föreningen innehar är uthyrda till medlemmar. Styrelsen har beslutat utreda möjligheten att tillskapa ytterligare förråd för uthyrning.

Andrahandsupplåtelse

För att förstärka engagemang och trivsel fortsätter styrelsen med att bedöma andrahandsansökningar utifrån Hyresnämndens riktlinjer. Av 19 ansökningar godkändes 7 (jämfört med 21 godkända förra året där 1 godkändes av medlemsstyrelsen och resterande av dåvarande byggstyrelsen).

Vid årets utgång har föreningen 1 godkänd andrahandsuthyrning (jämfört 22 vid förra årets utgång).

4 rättelseanmningar har delgetts medlemmar för otillåten andrahandsupplåtelse och dessa har upphört.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Upphandlingar

Leverantörsavtal granskas löpande och det sker en kontinuerlig förnyad konkurrensutsättning för att säkerställa att föreningen betalar marknadsmässiga priser och att kvalité upprätthålls av föreningens samarbetspartners.

ELLEVERANTÖR

GodEl valdes som föreningens nya elleverantör efter flera offerter beaktats.

STÄDNING

Styrelsen har upphandlat nytt städbolag och bytt till Belfor Städ AB som sköter veckovis städning av allmänna ytor, månatlig städning av mindre exponerade ytor och kvartalsmässig städning för lågt exponerade ytor. Städ- och avprickningsschema finns i samtliga entréer.

SEDUMTAK

Urbangreen valdes vid ny upphandling för underhåll av fastighetens sedumtak.

BREDBAND, TV-PAKET OCH SMARTA HEMMET

Nytt kollektivt avtal har omförhandlats med Telia som väsentligt förbättrar bredbandshastigheten till 250/250 Mbit/s (tidigare 100/10 Mbit/s), Smarta hemmet (ny tjänst för ett modernt boende inkluderat rök- och fuktsensor) och TV-paket Bas (tidigare Lagom). Bredbandstelefon och Telia Play kvarstår som tidigare. Medlemmar kan göra individuella förändringar och kompletteringar. Installation i februari 2022.

Energideklaration

Föreningens fastighet är energideklarerad 2021-03-16 och har energiklassificerats som "C".

Besiktningar

Under hösten har 2-års garantibesiktningar utförts av lägenheter och fastigheten. Åtgärder utförs av Nordr/Veidekke Entreprenad under 2022.

Gården har även säkerhetsbesiktats beaktat barnsäkerhet/förskolan. Åtgärder görs av föreningen.

Fastighetsutveckling

Styrelsen har anlitat fastighetens arkitekt Brunnberg & Forshed för att ta fram förslag på inglasade balkonger mot gården, sol- och regnskydd på den gemensamma takterrassen, samt bastu i källaren. Bygglov krävs för genomförande.

Garaget och parkeringsplatser

Antalet parkeringsplatser har utökats från 72 till 80 genom tillskapande av nya platser bl a genom ommålning av outhyrda MC-platser. Fastigheten är miljöcertifierad och ytterligare steg har tagits mot ett hållbart och grönare boende genom att utöka antalet laddstationer från 10 till totalt 24 (11 st 1-fas och 13 3-fas). Bidrag erhålls från Naturvårdsverket.

För att ytterligare stärka säkerheten och underlätta in- och utpassage från garaget har en upplyst större garageskylt monterats ovanför garageporten. Därtill har gul markering målats utanför garageporten för att förtydliga in-och utfarten till garaget med hopp om att felparkeringar upphör.

Säkerhet

Portar och dörrar har försetts med förbättrat brytskydd. Porttelefon har installerats för Orangeriet (festlokalen) för smidigare och säkrare öppning av entréporten för gäster.

För att bidra till en ökad trygghet för såväl för medlemmar som förskoleverksamheten har ett nytt högre smidesstaket med grind monterats mot Hagaesplanaden. En investering på cirka 210 000 kr, där Nordr bidragit med 75 000 kronor. I fastighetens ursprungliga bygglov ingick inte denna grind.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Nya stadgar

Efter två extrastämmor i september godkände föreningsstämmorna enhälligt styrelsens förslag till nya stadgar ("v3 210812"), vilka registrerades av Bolagsverket 2021-10-29.

Portal för ekonomisk förvaltning och medlemmar

Under året har styrelsen implementerat en ny portal från Simpleko (föreningens ekonomiska förvaltare). Portalen utvecklas och förbättras löpande.

Portalen underlättar för medlemmarna genom smidig åtkomst till avier, lägenhetsförteckning m.m. Föreningen hanterar all ekonomisk förvaltning i portalen såsom budget, fakturor, avtal, köer, etc. Portalen erhåller även ärendehantering som förenklar kommunikationen mellan medlemmar, förvaltare och styrelsen. Föreningens dokumentation lagras i portalens dokumenthantering (flyttas från Dropbox).

Hemsida och nyhetskommunikation

Föreningens hemsida är föreningens främsta informationskanal till medlemmar och externa intressenter. Hemsidan uppdateras löpande med kompletteringar/förändringar. 28 nya informationssidor har skapats under året (av totalt 58 sidor) och 39 sidor har uppdaterats.

4 nyhetsbrev har kommunicerats till medlemmarna och 111 nyhetsnotiser har publicerats under året på hemsidan.

I genomsnitt har hemsidan haft ca 600 besök per månad under 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Refererar till avsnittet Noter, Not 19.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

5. Ekonomisk utveckling

Historisk finansiell information

	Flerårsöversikt	2021	2020	2019 ¹	2018 ²
1	Nettoomsättning tkr	14 018	14 543	3 706	0
2	Resultat efter finansiella poster tkr	-7 420	-4 670	-1 787	0
3	Eget kapital tkr	1 329 636	1 337 057	1 341 726	668 623
4	Taxeringsvärde tkr	802 200	802 200	680 600	450 800
5	Taxeringsvärde varav byggnad tkr	447 600	447 600	326 000	193 000
6	Soliditet %	84	88	79	40
7	Kassalikviditet %	13,01	9,2	104,3	1 079,7
8	Årsavgift/m2 bostadsrättsarea bostäder	595	627	627	627
9	Årsavgift/m2 bostadsrättsarea lokal	659	700	700	700
10	Hysesintäkt lokal/m2 lokalarea	3 212 ³	3 290	3 271	2 571
11	Bankskuld/m2 bostadsrättsarea	17 237	17 710	17 811	-
12	Avsättning underhållsfond tkr	1 238	1 238	985	0
13	Avsättning underhållsfond/m2 byggnadsarea	76	77	61	0
14	Avskrivning/m2 byggnadsarea	671	675	675	0
15	Genomsnittlig skuldränta, %	0,81	1,02	0,39	
16	Belåningsgrad, %	16,18	16,52	16,50	

6. Soliditet % definieras som: $\text{Justerat eget kapital} / \text{totalt kapital}$

16. Belåningsgrad % definieras som: $\text{fastighetslån} / \text{bokfört värde för byggnad och mark}$

¹ Fastigheten var delvis under uppförande och uppgifterna är därmed inte direkt jämförbara mellan 2019 och 2020

² Fastigheten var under uppförande och uppgifterna är därmed inte direkt jämförbara mellan 2018 och 2020

³ Hyseslokalarean har utökats 140 kvm under 2021

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Förändring i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föregående års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 336 453 000	-	-	1 336 453 000
Upplåtelseavgifter	7 060 000	-	-	7 060 000
Fond, yttre underhåll	985 000	-	1 238 000	2 223 000
Balanserat resultat	-2 771 684	-4 669 588	-1 238 000	-8 679 272
Årets resultat	-4 669 588	4 669 588	-7 420 240	-7 420 240
Eget kapital	1 337 056 728	0	-7 420 240	1 329 636 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 679 272
Årets resultat	-7 420 240
Totalt	-16 099 512

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 238 000
Balanseras i ny räkning	-17 337 512
	-16 099 512

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

6. Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		14 017 602	14 543 085
Rörelseintäkter		157 269	1 082 035
Summa rörelseintäkter		14 174 871	15 625 120
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-7 751 040	-5 948 724
Övriga externa kostnader	7	-552 423	-794 418
Personalkostnader	8	-318 678	-21 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 866 718	-10 823 118
Summa rörelsekostnader		-19 488 858	-17 587 874
RÖRELSERESULTAT		-5 313 987	-1 962 754
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 106 253	-2 707 118
Summa finansiella poster		-2 106 253	-2 706 834
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 420 240	-4 669 588
ÅRETS RESULTAT		-7 420 240	-4 669 588

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

7. Balansräkning

Balansräkning, sida 1(2)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	9	1 578 969 513	1 589 091 523
Markanläggningar	11	134 768	0
Pågående projekt	10	29 385	0
Maskiner och inventarier	12	59 923	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 579 193 589	1 589 091 523
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 579 243 589	1 589 141 523
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kund- och avgiftsfordringar		332 149	1 207 659
Övriga fordringar	14	4 226 843	5 043 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 523 906	1 378 863
Summa kortfristiga fordringar		6 082 898	7 629 898
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 293 124	9 114 904
Summa kassa och bank		5 293 124	9 114 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 376 021	16 744 802
SUMMA TILLGÅNGAR		1 590 619 611	1 605 886 325

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Balansräkning, sida 2(2)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemsinsatser		1 336 453 000	1 336 453 000
Fond för yttre underhåll		2 223 000	985 000
Upplåtelseavgifter		7 060 000	7 060 000
Summa bundet eget kapital		1 345 736 000	1 344 498 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		-8 679 272	-2 771 684
Årets resultat		-7 420 240	-4 669 588
Summa fritt eget kapital		-16 099 512	-7 441 272
SUMMA EGET KAPITAL		1 329 636 488	1 337 056 728
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	16	173 006 000	87 002 000
Övriga långfristiga skulder		553 450	85 600
Summa långfristiga skulder		173 559 450	87 087 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		82 500 000	175 501 000
Leverantörsskulder		1 108 284	306 107
Skatteskulder		1 624 000	2 688 000
Övriga kortfristiga skulder		75 542	1 207 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 115 847	2 039 273
Summa kortfristiga skulder		87 423 673	181 741 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 590 619 611	1 605 886 325

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

8. Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 114 904	22 154 355
Resultat efter finansiella poster	-7 420 240	-4 669 588
JUSTERING AV POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	10 866 718	10 823 118
Bokslutsdispositioner	0	-84 231
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 446 478	6 069 299
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 547 000	27 249 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 317 324	-44 946 743
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	3 676 154	-11 628 051
INVESTERINGAR		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-968 784	0
Kassaflöde från investeringar	-968 784	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-6 529 150	-1 411 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 529 150	-1 411 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 821 780	-13 039 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 293 124	9 114 904

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

9. Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hagaterrassen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

REDOVISNING AV INTÄKTER

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	Andel i % av		Avskrivning i %
	bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

FÖRENINGENS FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

FASTIGHETSLÅN

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Föreningen har förvärvat sin fastighet genom att köpa andelar i fyra ekonomiska föreningar vilka var ägare till fastigheten. Fastigheten överfördes därefter till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse.

Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld.

Skatteskulden värderas till noll eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
El, moms	460 694	538 904
Hysesintäkter förråd	71 760	0
Hysesintäkter garage, moms	1 434 430	880 000
Hysesintäkter, lokaler	2 744 696	3 198 444
Intäkter internet	676 500	668 213
Rabatter lokaler moms	-635 254	-473 598
Varmvatten	262 136	312 679
Årsavgifter, bostäder	8 089 404	8 421 141
Årsavgifter, lokaler	661 147	863 328
Överlåtelse-, pantsättning-, andrahandsupplåtelseavgift	144 892	187 228
Övriga intäkter	264 466	1 028 781
Summa	14 174 871	15 625 120

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	497 211	339 340
Fastighetsskötsel	165 132	176 287
Styrelsearvoden byggandestyrelse	0	69 328
Städning	192 496	371 921
Trädgårdsarbete	121 382	37 006
Summa	976 221	993 883

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	1 047 086	556 396
Planerat underhåll	259 854	0
Summa	1 306 940	556 396

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	1 609 103	1 000 936
Sophämtning	246 014	359 630
Uppvärmning	1 705 055	1 097 129
Vatten	285 401	328 240
Summa	3 845 573	2 785 935

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	230 436	190 374
Fastighetsskatt	812 000	812 000
Kabel-TV	579 870	575 263
Självrisker	0	34 873
Summa	1 622 306	1 612 510

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	149 722	143 416
Förbrukningsmaterial	31 660	11 907
Konsultkostnader	51 200	21 565
Revisionsarvoden	21 442	14 581
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	105 846	65 647
Övriga förvaltningskostnader	192 553	537 303
Summa	552 423	794 418

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	61 042	4 033
Styrelsearvoden	257 636	17 581
Summa	318 678	21 614

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 605 326 200	1 605 326 200
Färdigställande av lokal	704 813	
Ombyggnad trappa	12 846	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 606 043 859	1 605 326 200
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 234 677	-5 411 559
Årets avskrivning	-10 839 669	-10 823 118
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 074 346	-16 234 677
Utgående restvärde enligt plan	1 578 969 513	1 589 091 523
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>826 684 594</i>	<i>826 684 594</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	447 600 000	447 600 000
Taxeringsvärde mark	354 600 000	354 600 000
Summa	802 200 000	802 200 000

Not 10, Pågående projekt	2021-12-31	2020-12-31
Pågående projekt	29 385	0
Summa	29 385	0

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	148 364	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 364	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-13 596	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 596	0
Utgående restvärde enligt plan	134 768	0

Not 12, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	73 376	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 376	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-13 453	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 453	0
Utgående restvärde enligt plan	59 923	0

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 14, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	3 379 702	0
Skattefordringar	0	2 915 879
Skattekonto	847 141	2 127 497
Summa	4 226 843	5 043 376

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	10 971	0
Försäkringspremier	170 703	158 629
Förvaltning	37 688	35 854
Kabel-TV	96 254	96 375
Upplupna hyresintäkter	1 084 430	1 045 687
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 860	42 318
Summa	1 523 906	1 378 863

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2024-10-25	1,04 %	87 002 000	87 501 000
Swedbank	2022-10-28	0,15 %	81 502 000	87 501 000
Swedbank	2024-03-25	0,48 %	87 002 000	87 501 000
Summa			255 506 000	262 503 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>82 500 000</i>	<i>175 501 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 248 021 000 kronor.

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	18 000
El	306 198	107 340
Förutbetalda avgifter/hyror	1 067 735	1 113 168
Räntekostnader	182 472	430 520
Uppl kostn och förutb int	178 189	0
Uppl kostn rep och underhåll	0	121 510
Uppvärmning	302 802	146 904
Vatten	58 451	54 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 036
Summa	2 115 847	2 039 273

Not 18, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	264 000 000	264 000 000
Summa	264 000 000	264 000 000

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (fram till april)

Extra amorteringar

Föreningens kassaflöde är fortsatt positivt med ett överskott beaktande ekonomiska planen, kommande kostnader och investeringar. Styrelsen har därmed vid två olika tillfällen beslutat om att extraamortera 2 miljoner under början av 2022, totalt har 4 miljoner kronor amorterats utöver den ordinarie amorteringen (1 497 000 kr/år).

Hyseslokaler

Ny hyresgäst, Stockholm Creators flyttade in i lokal 7 (NEg 3) i februari efter tidigare hyresgäst som lämnat.

Uthyrning av lokal 6 (NEg 1) pågår.

Förråd

Styrelsen ser över möjligheten att tillskapa ytterligare lägenhetsförråd under våren 2022 för att möta efterfrågan från medlemmarna

Teknisk förvaltning

Föreningens nyproduktionsavtal med Nordr upphörde 31 mars 2022 och efter anbudsprocess valdes Primär Fastighetsförvaltning AB till ny teknisk förvaltare från 1 april 2022, inklusive verksamhetsledning, fastighetsförvaltning, fastighetsteknik (skötsel), kundtjänst och säkerhet såsom brandskyddsarbete.

Solceller

En bygglovsansökan avses att göras för att minska elkostnader och klimatavtryck. Anbudsprocess pågår där flera offerter tagits in och bedöms.

Gästrum

lordningsställs under våren 2022 efter tidigare varit uthyrd och nyttjad av byggare.

Bastu

Styrelsen avser att ansöka om bygglov för tillskapande av bastu med tillhörande omklädningsrum för föreningens medlemmar i ett av källarutrymmena på Nina Einhorn's gata.

Brf Hagaterrassen 1

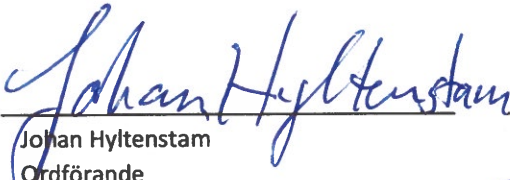
org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2021


10. Signering årsredovisningen

Stockholm, 2022-03-24

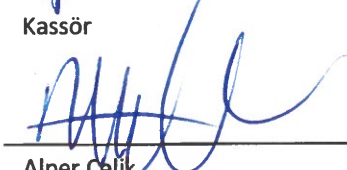
Ort och datum


Johan Hyltenstam
Ordförande

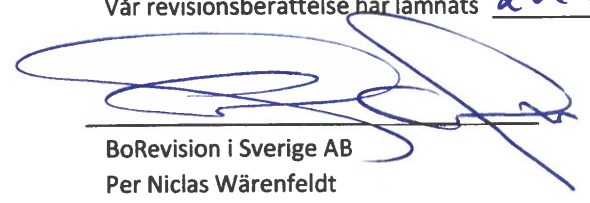

Agneta Pettersson
Sekreterare


Jakob Andersson
Kassör


Robert Thorstenson
Ledamot


Alper Celik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-04


BoRevision i Sverige AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hagaterrassen 1, org.nr. 769631-5055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagaterrassen 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagaterrassen 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

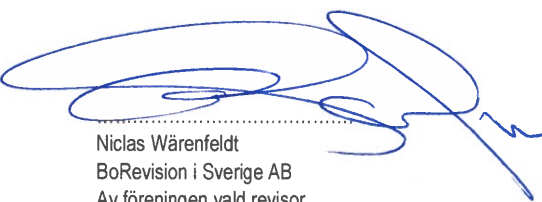
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/4-2022


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor