

ÅRSREDOVISNING

Brf Tjurberget

Org nr 769605-9687

2021-01-01 – 2021-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a large, flowing signature that appears to be 'J. Tjurberget'.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjurberget avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens trettonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Tjurberget registrerades hos Bolagsverket 2000-08-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Ekonomisk plan registrerades 2009-11-23. Föreningen förvärvade 2009-11-27 fastigheten Vågskivan 29 i Stockholms kommun. Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-11-01. Föreningen är ur skattehänseende en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse utsågs av ordinarie föreningsstämma 2021-05-26.

Under verksamhetsåret 2021/22 har följande personer ingått i styrelsen:

Ewa Svensson	ordförande
Carina Möller	ledamot
Fredrik Wännman	ledamot
Maria Westerstahl	ledamot
Tom Jansson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Extra föreningsstämma har hållits 2021-08-09.

Några styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Uppdraget som revisor i Brf Tjurberget har under 2021 utförts av:

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Erik Möller.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vågskivan 29 i Stockholm kommun med adress Tjurbergsgatan 32. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1926, innehåller 16 st bostadslägenheter med total lägenhetsyta om 1 100 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
antal	5	7	2	1	1	16
S:a yta	220,5	434,5	174	128	143	1 100

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2021 uppgår till 34 800 000 kr (föregående år 34 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	10 800	0	10 800
Mark	24 000	0	24 000
Summor	34 800	0	34 800

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Plåt	Nytt (ny takfot 2010)	2011
Fasader	Putsad mursten	Renovering	2010
Fönster	2-glas	Ommålning	2010
Balkonger	Betong	Omgjutning av vädringsbalkonger	2010
		Nybyggnation 8 st bkg	2010
Trapphus		Renovering	2008
		Säkerhetsdörrar	2010
Hiss		Ombyggnad, maskinrum till källaren	2011
Tvättstuga		Ny tvättmaskin	2008
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ny undercentral	2000
VA-stammar		Utbyte	1992-94
Ventilation		OVK-besiktning	2018
Elstigar		Troligen allt bytt i omgångar före år	2000
Energideklaration		Utförd	2020
Elcentral & servis		Ny matning från gatan samt ny central	2018
Gasbesiktning		Gas finns endast i lgh 5	2018
Kall- och varmvattenrör		Utbyte av alla kall- och varmvatten rör i källaren	2021

Styrelsen följer uppdaterad underhållsplan från 2021-02-08.

Tillbyggnad

Lägenheterna 14,15 och 16 byggdes om till vindsetagelägenheter 2011.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 26 tkr (föregående år ca 17 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 241 tkr (ca 31 tkr), se vidare not 2.

Inga investeringar har skett under året.

Pågående arbeten avseende bergvärme uppgår vid 2021-12-31 till totalt 246 954 kr.

Framtida planerade underhållsåtgärder och investeringar

Styrelsen planerar att åtgärda sprickor och lös puts på fasaden.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har skett i egen regi av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av firma Grazyna Krauzowicz.

Nytt gruppavtal för tv&bredband tecknat med Telenor fr.o.m. 2022 på 5 år. Beslutet fattat efter stadgeändring samt av majoritet på 2 stämmor.

Föreningen har under året amorterat lån med 420 000 kr (föregående år 105 000 kr)

Per 2021-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 4 270 000 kr (4 690 000 kr).

Uttagna och ställda panter 4 900 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 16 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen med bostadsrätt.

Under året har en bostadslägenhet (nr 12) upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 3 550 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Kostnader för mäklarprovision och styling om totalt 69 860 kr belastar årets resultat.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgifter debiteras ej.

Förändringar i medlemsantalet	2021	2020
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20	21
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	21	20

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	630 676	648 240	648 240	648 240
Resultat efter finansiella poster	- 342 242	691	- 70 673	- 1 137
Balansomslutning	38 244 187	35 421 682	35 500 903	35 639 166
Kassa och bank	4 518 041	1 499 396	1 366 136	1 291 818
Soliditet	88%	86%	86%	86%
Belåningsgrad	12%	13%	14%	21%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	3 882	4 429	4 528	4 567
Skuldkvot	6,7	7,2	7,4	7,5
Årsavgift kr/m ² /år, snitt 31/12	573	571	571	571
Uppvärmning kr/m ² (tot)/år	154	133	142	147
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	102	223	200	209

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 378 196	9 612 654	146 825	-2 577 011	691	30 561 355
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			104 400	-104 400		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-31 467	31 467		
Balanseras i ny räkning				691	-691	
Upplåtelse lgh 12	1 082 803	2 467 197				3 550 000
Årets resultat					-342 242	-342 242
Belopp vid årets utgång	24 460 999	12 079 851	219 758	-2 649 253	-342 242	33 769 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 649 253
Årets resultat	- 342 242
Summa	- 2 991 495

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	104 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 219 758
Balanseras i ny räkning	- 2 876 137
Summa	- 2 991 495

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2022.

Resultaträkning

	Not	2021	2020
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	630 676	648 240
Övriga rörelseintäkter		<u>3 554</u>	<u>1 182</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		634 230	649 422
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 714 210	- 382 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 212 721</u>	<u>- 212 721</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 926 931	- 595 225
<i>Rörelseresultat</i>		- 292 701	54 197
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		247	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 49 788</u>	<u>- 53 506</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 49 541	- 53 506
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 342 242	691
<i>Årets resultat</i>		- 342 242	691

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 10	33 448 825	33 661 546
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>246 954</u>	<u>246 954</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 695 779	33 908 500
Summa anläggningstillgångar		33 695 779	33 908 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>30 367</u>	<u>13 786</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		30 367	13 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>4 518 041</u>	<u>1 499 396</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		4 518 041	1 499 396
Summa omsättningstillgångar		4 548 408	1 513 182
SUMMA TILLGÅNGAR		38 244 187	35 421 682

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 540 850	32 990 850
Fond för yttre underhåll		<u>219 758</u>	<u>146 825</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 760 608	33 137 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 649 253	- 2 577 011
Årets resultat		<u>- 342 242</u>	<u>691</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 991 495	- 2 576 320
SUMMA EGET KAPITAL		33 769 113	30 561 355
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	<u>3 790 000</u>	<u>4 450 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 790 000	4 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	480 000	240 000
Leverantörsskulder		69 165	45 034
Skatteskulder	8	21 885	21 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>114 024</u>	<u>103 858</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		685 074	410 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 244 187	35 421 682

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 104 400 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall reservering till fonden göras enligt planen. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Vindslägenheter (ca 8 564 tkr)	100 år
Balkonger (ca 1 048 tkr)	50 år

Not 1 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	620 251	606 540
Hysesintäkt bostad	10 425	41 700
Summa	630 676	648 240

Not 2 Övriga externa kostnader**2021****2020***Driftskostnader**Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel, städning, hiss, snöröjning	18 687	16 849
Elavgifter	22 607	17 145
Fjärrvärme	169 709	146 805
Vatten	26 686	25 684
Städning	12 000	7 200
Sophämtning hushållssopor	28 224	23 688
Löpande reparationer	25 909	17 723
Övriga fastighetskostnader	9 211	9 786
Fastighetsavgift	21 885	21 435
Fastighetsförsäkring	13 786	13 546
Bredband	<u>3 810</u>	<u>0</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	352 514	299 861

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	30 862	32 957
Revision	16 000	15 975
Övriga förvaltningskostnader	1 669	700
Mäklarprovision och styling	69 860	0
Bankavgifter	<u>1 551</u>	<u>1 544</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	119 942	51 176
<i>Summa driftskostnader</i>	472 456	351 037

Underhållskostnader

Energideklaration (2020)	0	7 875
Ventilbyte huvudkran vatten (2020)	0	23 592
Underhållsplan	17 025	0
Rörarbeten	<u>224 729</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	241 754	31 467

Summa**714 210****382 504****Not 3 Byggnader och mark****2021-12-31****2020-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	35 367 171	35 367 171
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	35 367 171	35 367 171
Ingående avskrivningar	- 1 705 625	- 1 492 904
Årets avskrivningar	<u>- 212 721</u>	<u>- 212 721</u>
Utgående avskrivningar	- 1 918 346	- 1 705 625
Redovisat värde	33 448 825	33 661 546

Fastighetens taxeringsvärde

Byggnad	10 800 000	10 800 000
Mark	<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
Summa	34 800 000	34 800 000

Not 4 Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Bergvärmeprojekt	246 954	246 954
Summa	246 954	246 954

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Hiss-service per dec	4 406	0
Bredband per mars	11 430	0
Brandkontoret, fastighetsförsäkring per dec	14 531	13 786
Summa	30 367	13 786

Not 6 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB företagskonto	145 570	638 900
SEB enkla sparkonto	2 772 225	260 496
SEB placeringskonto	600 000	600 000
SBAB sparkonto	1 000 246	0
Summa	4 518 041	1 499 396

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2021-12-31	2020-12-31
SEB	1,07	2025-03-28	5 år	240 000	2 270 000
SEB	1,12	2024-11-28	5 år	240 000	2 000 000
Summa			480 000	4 270 000	4 690 000
varav långfristig del				3 790 000	4 450 000
varav kortfristig del				480 000	240 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	12%	13%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 882	4 429

Not 8 Skatteskulder	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift	21 885	21 435
Summa	21 885	21 435

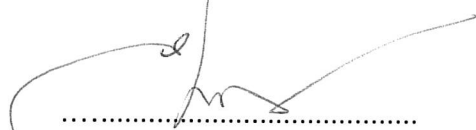
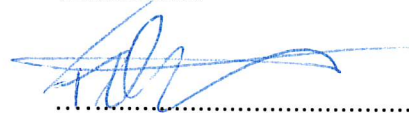
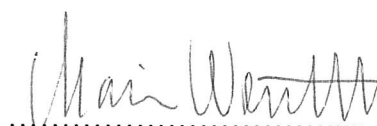
**Not 9 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	25 547	19 380
Upplupen kostnad el	5 528	2 820
Upplupen kostnad grovsopor	0	1 069
Upplupen kostnad vatten och renhållning	10 085	9 103
Upplupen ränta	258	284
Förutbetalda avgifter och hyror	56 606	55 202
Beräknad upplupen revisionskostnad	16 000	16 000
Summa	114 024	103 858

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000
Summa ställda säkerheter	4 900 000	4 900 000

Stockholm den 27/2 2022


.....
Ewa Svensson
Ordförande
.....
Fredrik Wännman
.....
Carina Möller
.....
Maria Westerståhl**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/3 2022.


.....
Mikael Jenne
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tjurberget

Org.nr 769605-9687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjurberget 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 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 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, 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 Brf Tjurberget 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 1 mars 2022



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter							
Årsavgifter	630,5	620,2	606,5	606,5	606,5	606,5	574,2
Hysesintäkt bostad	0	10,4	6,9	41,7	41,7	41,7	41,7
Bredbandsavgifter	48,8	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	3,6	0	1,2	1,2	0	2,2
S:a intäkter	679,3	634,2	613,4	649,4	649,4	648,2	618,1
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, hiss, snö	-39,0	-18,7	-31,0	-16,9	-22,9	-18,7	-12,7
Elavgifter	-20,0	-22,6	-20,0	-17,1	-18,8	-17,6	-15,4
Fjärrvärme	-168,0	-169,7	-160,0	-146,8	-155,7	-161,9	-158,7
Vatten	-27,0	-26,7	-25,0	-25,7	-21,6	-22,3	-21,6
Städning	-13,0	-12,0	-14,4	-7,2	0	0	0
Renhållning hushållssopor	-29,0	-28,2	-25,0	-23,7	-21,3	-20,4	-19,6
Löpande reparationer	-40,0	-25,9	-40,0	-17,7	-24,1	-20,7	-16,5
Övriga fastighetskostnader	-12,0	-9,2	-12,0	-9,8	-6,9	-6,7	-7,5
Fastighetsavgift	-24,3	-21,9	-21,9	-21,4	-20,7	-20,1	-19,7
Fastighetsförsäkring	-14,5	-13,8	-13,8	-13,5	-13,4	-13,2	-13,2
Bredband	-48,8	-3,8	0	0	0	0	0
Förvaltning	-32,0	-30,9	-33,0	-33,0	-32,4	-31,4	-31,0
Revision	-16,0	-16,0	-16,0	-16,0	-17,0	-15,0	-18,3
Övriga förvaltningskostnad	-2,0	-71,5	-2,0	-0,7	-1,6	-1,0	-1,1
Bankavgifter	-1,7	-1,5	-1,7	-1,5	-1,4	-1,4	-2,3
S:a driftskostnader	-487,3	-472,4	-415,8	-351,0	-357,8	-350,4	-337,6
Driftsresultat	192,0	161,8	197,6	298,4	291,6	297,8	280,5
Ränteintäkter	0	0,2	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-44,1	-49,7	-50,0	-53,5	-71,5	-67,5	-68,3
S:a finansiella intäkter & kostn	-44,1	-49,5	-50,0	-53,5	-71,5	-67,5	-68,3
Kassaflöde från driftsverks	147,9	112,3	147,6	244,9	220,1	230,3	212,2
Underhållskostnader	-166,0	-241,8	-17,0	-31,5	-78,0	-18,8	0
Resultat före avskrivningar	-18,1	-129,5	130,6	213,4	142,1	211,5	212,2
Avskrivningar	-212,7	-212,7	-212,7	-212,7	-212,7	-212,7	-212,7
Redovisat resultat	-230,8	-342,2	-82,1	0,7	-70,6	-1,2	-0,5