

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Garveriet Gamla Stan

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Peter Gunnar Ahlberg	Ordförande
Peter Hallgren	Ledamot
Eva Carina Johansson Nyberg	Ledamot

Karin Johanna Cecilia Blomberg	Suppleant
Eva Birgitta Elisabet Lundqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emma Karlsson	Ordinarie Extern
---------------	------------------

PWC 

Valberedning

Pamela Ahlberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snäckan 9	2014	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

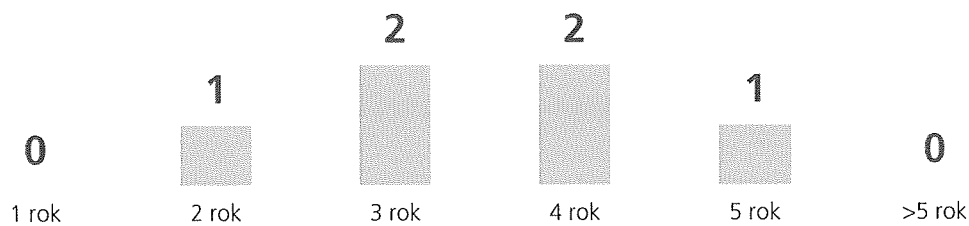
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 736 m², varav 736 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Kommentar

Gemensam tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spricka av fasad på fastighet A	2021	Spricka i fasaden behöver åtgärdas. Offert valts och arbete beräknas påbörjas under våren 2021
Målning av trapphus fastighet A	2020	offert accepterad 2019 arbete utföra januari 2020
Återställa vägg i lgh B1001	2020	Målning genomförs 2020
Renovering av staket mot ån	2020 - 2021	Staket börjar murkna och behöver bytas. Halva staketet utbytt, resterande staket beräknas att bytas 2021
Byte av takfläkt till tvättstuga	2019	Fläkt suger dåligt och behöver bytas
Översyn av plåttak på fastighet A	2019	Beslut har tagits att en årlig översyn inkluderande reparerande åtgärder efter behov skall genomföras
Inköp av ny dräneringspump	2019	Begränsad funktion av dräneringspump i källaren, pumpen behöver bytas
Byte av defekt avloppsrör i tvättstuga	2019	
Målning av ytterdörrar på fastighet B	2017	Tre dörrar målade i svart färg
Vattenutkast till innergård	2017	Vattenutkast utanför tvättstugan för att underlätta vattenåtkomst på gården
Byggnation av skyddstak över entren i fastighet A	2017	Nytt tak till Entre på fastighet A inköpt och monterat
Målning av träfasad och takkupor på byggnad B	2016	Föreningen har målat fasad och takkupor på B huset samt förrådsenheten
Genomgång och reparation av fönster i fastigheterna	2016	Samtliga fönster är målade och vid behov reparerade av Lönnbergs måleri
Dörrstängare till ytterdörr till trapphus	2016	Inget behov av att byta till en ny
Ytterdörr till trapphus på fastighet A	2016	Reparation har utförts på dörr i fastighet A
Målning av soprum	2015	
Målning av Tvättstuga	2015	
Målning av staket	2015	Staket mot å-sidan
Översyn av plåttak	2015	Årlig översyn och reparation av plåttak på fastighet A
Tillbyggnad av altan	2015	Altan till lgh A1101 har uppförts på innergård

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av takfläktar till fastighet A	2022	Förbättring av ventilation i fastighet A; 15000kr
Renovering av gemensam tvättstuga	2022	Maskiner börjar bli gamla och ytskikt behöver fräschas upp; 40000kr
Slutförande av staketrenovering på å-sidan	2022	Slutjustering a staket samt slutmålning; 5000kr
Rengöring av fläktkanal till tvättstugan	2022	Dam samlas i kanal från torktummlaren; 3000kr
Genomgång av fastigheternas VVS rörstammar	2023	Förebygga framtida problem med avloppsstammar; 25000kr
Underhåll av tegeltak på förrådsbyggnad och fastighet B	2023	Rengöring av tegel med hjälp av högtryck och skylift; 25000kr
Målning av takkupor fastighet B	2023	Flagor lossnar på takkupor fastighet B; 10000kr
Målning av träfasad på fastighet B och förrådsbyggnad	2024	Dags att påbörja fasmålning av träfasader på förråd och fastighet B; 75000kr
Reparation av sprickor på socklar på fastigheterna	2025	Översyn och reparation av socklar på de båda fastigheterna; 25000kr
Reparation av gammalt virke på förrådsbyggnad	2026	Utbyte av gammalt och murket virke; 60000kr
Målning och reparation av plåttak på fastighet A	2026	förebyggande underhåll; 100000kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

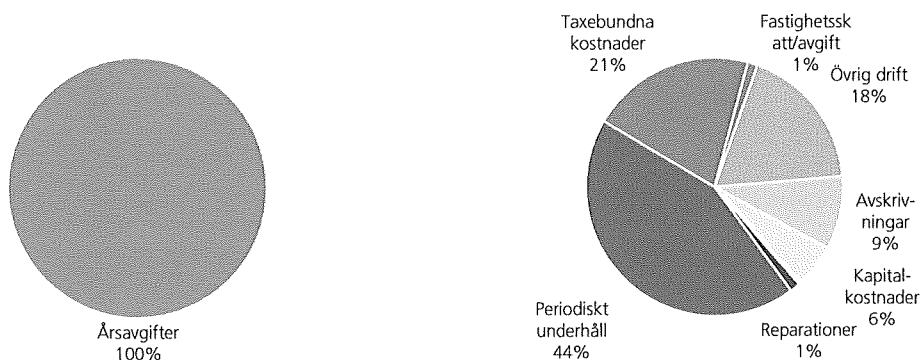
Föreningens ekonomi är stabil och vi ser att årsavgiften kan vara oförändrad ytterligare ett par år. Planerade underhåll i planen fram till 2026 ryms i befintlig reparationsfond och styrelsen ser inga framtida behov av utökade lån om inga oförutsedda händelser inträffar utanför underhållsplanen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	766 511	781 729
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	424 800	424 800
Finansiella intäkter	137	0
Minskning kortfristiga fordringar	7 608	0
Ökning av kortfristiga skulder	7 949	0
	440 494	424 800
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	608 038	359 328
Finansiella kostnader	41 281	42 322
Minskning av långfristiga skulder	30 472	30 354
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 014
	679 791	440 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	527 215	766 511
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-239 297	-15 218

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av sprickor på fasaden till fastighet A har gjort vilket också genererade att all puts på fasaden mot innergård behövde bytas ut.

Föreningen har införfärd och byggt en flotte som nu finns tillgänglig för föreningens medlemmar.

Staket mot å-sidan är bytt men behöver fortfarande justeras och målas vilket planeras för 2022.

Dränkpump i tvättstuga har bytts ut pga. att den gamla pumpen felade.

Färgsortering av sopor infördes under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 6 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 11

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	577	577	577
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 068	4 109	4 150	4 191
Elkostnad/m ² totalyta	24	18	27	20
Värmekostnad/m ² totalyta	118	106	118	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	23	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	58	61	61
Soliditet (%)	67	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-290	-42	37	49
Nettoomsättning (tkr)	425	425	425	425

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 736 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 165 000	0	0	7 165 000
Upplåtelseavgifter	710 000	0	0	710 000
Fond för yttre underhåll	613 884	50 000	-48 728	612 612
S:a bundet eget kapital	8 488 884	50 000	-48 728	8 487 612
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 959 163	-50 000	6 303	-1 915 466
Årets resultat	-289 956	-289 956	42 425	-42 425
S:a ansamlad förlust	-2 249 119	-339 956	48 728	-1 957 891
S:a eget kapital	6 239 765	-289 956	0	6 529 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-289 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 909 163
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-2 249 119

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

312 000
-1 937 119

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	424 800	424 800
Summa rörelseintäkter		424 800	424 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-555 449	-310 746
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 179	-48 582
Personalkostnader	Not 5	-410	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-65 575	-65 575
Summa rörelsekostnader		-673 613	-424 902
RÖRELSERESULTAT		-248 813	-102
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 281	-42 322
Summa finansiella poster		-41 144	-42 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-289 956	-42 425
ÅRETS RESULTAT		-289 956	-42 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	8 765 951	8 831 526
Summa materiella anläggningstillgångar	8 765 951	8 831 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 765 951	8 831 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	527 215	774 119
Summa kortfristiga fordringar	527 215	774 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	527 215	774 119
SUMMA TILLGÅNGAR	9 293 166	9 605 645

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 875 000	7 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	613 884	612 612
Summa bundet eget kapital		8 488 884	8 487 612
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 959 163	-1 915 466
Årets resultat		-289 956	-42 425
Summa ansamlad förlust		-2 249 119	-1 957 891
SUMMA EGET KAPITAL		6 239 765	6 529 721
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 963 282	2 993 754
Summa långfristiga skulder		2 963 282	2 993 754
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	30 472	30 472
Leverantörsskulder		4 810	7 724
Skatteskulder		8 754	8 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	46 083	35 400
Summa kortfristiga skulder		90 119	82 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 293 166	9 605 645

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	424 800	424 800
	424 800	424 800

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	3 619	399
	Gård	11 496	0
	Förbrukningsmateriel	18 919	19 251
	Fordon	379	0
		34 413	19 650
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	51 250
	Entré/trapphus	0	1 125
	VVS	8 864	8 462
	Fönster	0	2 500
		8 864	63 337
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	48 728
	Fasad	312 000	0
		312 000	48 728
	Taxebundna kostnader		
	El	17 462	13 138
	Värme	87 018	78 199
	Vatten	22 588	22 540
	Sophämtning/renhållning	21 143	16 395
		148 211	130 272
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 819	16 797
	Bredband	23 388	23 388
		43 207	40 185
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	8 754	8 574
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	555 449	310 746

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Revisionsarvode extern revisor	19 570	17 438
	Föreningskostnader	0	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 445
	Förvaltningsarvode	25 564	25 011
	Administration	1 670	1 250
	Konsultarvode	5 375	0
		52 179	48 582

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	410	0
		410	0

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	65 575	65 575
		65 575	65 575

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 235 905	9 235 905
	Utgående anskaffningsvärde	9 235 905	9 235 905
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-404 379	-338 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-65 575	-65 575
	Utgående avskrivning enligt plan	-469 954	-404 379
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 765 951	8 831 526
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 678 413	2 678 413
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 392 000	2 392 000
		7 392 000	7 392 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 392 000	7 392 000
		7 392 000	7 392 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	0	7 608
	Klientmedel hos SBC	123 077	766 511
	Räntekonto hos SBC	404 137	0
		527 215	774 119

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	612 612	562 612
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 728	0
	Vid årets slut	613 884	612 612

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,370 %	2 993 754	3 024 226	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 993 754	3 024 226	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 472	-30 472	
		2 963 282	2 993 754	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 841 394 kr.

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 600 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	1 608	0
	Värme	9 075	0
	Avgifter och hyror	35 400	35 400
		46 083	35 400

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Reparation av tvättstuga har redan påbörjats då den gamla torktummlaren gick sönder, även översyn av takfläktar på fastighet A har påbörjats då den ena fläkten har havererat.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

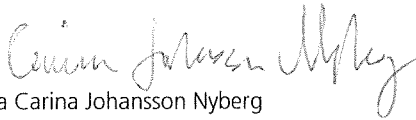
Eskilstuna den 20/4 2022



Karl Peter Gunnar Ahlberg
Ordförande



Peter Hallgren
Ledamot



Eva Carina Johansson Nyberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2022



Emma Karlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Garveriet Gamla Stan, org.nr 769624-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Garveriet Gamla Stan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av



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

Eskilstuna den 15 juni 2022

A handwritten signature in cursive script that reads 'Emma Karlsson'.

Emma Karlsson
Auktoriserad revisor

