

Bostadsrättsföreningen
Brf Hallen
Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Förvaltningsberättelsen

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flersårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna när bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

Tilläggsupplysningar (Noter)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Hallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hallen 1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1965-11-19 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Störvretsvägen 70-90, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 117 lägenheter. På fastigheten finns även 38 parkeringsplatser och 73 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

27 stycken 2 rum och kök,
54 stycken 3 rum och kök,
36 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta enligt taxering: 9 930 m²

Föreningen har en egen hemsida, www.brfhallen.se

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingick tidigare en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Medlemmarna kan utnyttja flera lokaler inom föreningen, snickarbod, bastu, gym, fritidslokal samt en trivsellokal med vävstolar och symaskin.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har skötts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice. Toppsvab har skött trappstädningen. Vicevärd har under året varit Kathrine Eriksson.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Byggnation av miljöhus	2020
Postboxar	2016
Nya entrépartier	2016
Avloppsrenovering, relining	2010
Takrenovering	2008

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. 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

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för ca 279 000 kronor. Det består av bl.a kostnader i samband med ett planerat fönsterbyte, målning av trapphus och byte av sand i sandlåda.

Föreningen har även återställt efter vattenskada i huset.

COVID-19 utbrottet har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-09-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kathrine Hultman Eriksson	Ordförande (t.o.m. 210928)
	Monika Engström	Ordförande (fr.o.m. 210929)
	Nikolaos Bapkas	Vice ordförande
	Kristina Löwenberg	Sekreterare
	Ann-Cathrin Lindell	Ledamot
Suppleant	Christer Johansson	
	Inger Andersson Forsell	
	Therese Hägglund	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Har varit styrelsen

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 320	5 240	5 236	5 229	5 216
Resultat efter finansiella poster (tkr)	483	-34	267	399	83
Soliditet (%)	44,9	41,2	39,5	36,7	33,8
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	505	505	505	505	505
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	95	99	105	108	106
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	26	34	20	21	20
Elkostnad per kvm totyta (kr)	13	14	14	14	13
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	611	653	694	732	771
Skuldränta (%)	1,2	1,4	1,4	1,3	1,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 231 225	3 197 941	708 177	-34 411	5 102 932
Avsättning yttre UH fond		321 000	-321 000		0
Anspråktagande yttre UH fond		-356 000	356 000		0
Omföring av föregående års resultat:			-34 411	34 411	0
Årets resultat				483 418	483 418
Belopp vid årets utgång	1 231 225	3 162 941	708 766	483 418	5 586 350

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	708 765
årets vinst	483 418
	1 192 183

disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	321 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-279 000
i ny räkning överföres	1 150 183
	1 192 183

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 319 955	5 240 357
Summa rörelseintäkter		5 319 955	5 240 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 630 234	-3 903 137
Övriga externa kostnader		-240 666	-338 653
Personalkostnader	4	-324 962	-367 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-561 168	-562 539
Summa rörelsekostnader		-4 757 030	-5 171 979
Rörelseresultat		562 925	68 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		254	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 761	-102 789
Summa finansiella poster		-79 507	-102 789
Resultat efter finansiella poster		483 418	-34 411
Resultat före skatt		483 418	-34 411
Årets resultat		483 418	-34 411

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	7 284 953	7 846 121
Maskiner och inventarier	7	0	0
Pågående arbeten	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 284 953	7 846 121
Summa anläggningstillgångar		7 284 953	7 846 121
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		83 461	32 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 219	209 137
Summa kortfristiga fordringar		306 680	241 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 838 145	4 310 215
Summa kassa och bank		4 838 145	4 310 215
Summa omsättningstillgångar		5 144 825	4 551 589
SUMMA TILLGÅNGAR		12 429 778	12 397 710

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 231 225	1 231 225
Fond för yttre underhåll		3 162 941	3 197 941
Summa bundet eget kapital		4 394 166	4 429 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		708 765	708 176
Årets resultat		483 418	-34 411
Summa fritt eget kapital		1 192 183	673 765
Summa eget kapital		5 586 349	5 102 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 090 080	6 069 809
Summa långfristiga skulder		3 090 080	6 069 809
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	2 979 729	411 000
Leverantörsskulder		260 211	129 673
Skatteskulder		12 974	9 464
Övriga skulder	11	4 543	62 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 892	612 152
Summa kortfristiga skulder		3 753 349	1 224 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 429 778	12 397 710

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

483 418

-34 411

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

561 168

562 539

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

1 044 586

528 128

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-240 854

-46 928

Förändring av leverantörsskulder

306 085

-211 610

Förändring av kortfristiga skulder

-170 887

55 810

Kassaflöde från den löpande verksamheten

938 930

325 400

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-570 059

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-570 059

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-411 000

-411 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-411 000

-411 000

Årets kassaflöde

527 930

-655 659

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 310 215

4 965 874

Likvida medel vid årets slut

4 838 145

4 310 215

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 6 030 930 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 013 156	5 013 156
Hyror lokaler	3 888	4 032
Hyror parkeringsplatser	262 587	167 689
Parkeringsavgifter och övriga intäkter	32 807	37 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 517	18 479
	5 319 955	5 240 356

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	609 602	402 121
Periodiskt underhåll	279 298	700 449
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	727 151	696 222
Uppvärmningskostnad	944 137	979 528
Rengöring vent, brandskydd	8 525	8 525
Vatten- & avloppsavgifter	260 473	336 323
Elavgifter	133 286	138 575
Renhållning	245 394	259 298
Snöröjning	19 676	11 459
Förbrukningsmaterial	14 030	27 508
Fastighetsförsäkringar	102 701	86 966
Kabel-TV	115 258	88 970
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	170 703	167 193
	3 630 234	3 903 137

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	107 200	107 190
Vicevärdsarvode	158 150	181 330
Arvoden övriga tjänster	11 900	31 860
Sociala avgifter	47 712	47 270
	324 962	367 650

Föreningen har under året haft en person anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 964 541	22 005 302
Årets aktiveringar	0	959 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 964 541	22 964 541
Ingående avskrivningar	-15 926 420	-15 363 917
Årets avskrivningar	-561 168	-562 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 487 588	-15 926 420
Mark	808 000	808 000
Utgående värde mark	808 000	808 000
Utgående redovisat värde	7 284 953	7 846 121
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	107 000 000	107 000 000
Bokfört värde byggnader	6 476 953	7 038 121
Bokfört värde mark	808 000	808 000
	7 284 953	7 846 121

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 107 000 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 970 900	17 970 900
	17 970 900	17 970 900

Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	73 095	73 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 095	73 095
Ingående avskrivningar	-73 095	-73 059
Årets avskrivningar	0	-36
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 095	-73 095
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	389 180
Under året nedlagda kostnader (miljöhus)	0	570 059
Under året genomförda omfördelningar (aktiveras)	0	-959 239
Utgående värde	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Nordea sparkonto	3 021 308	3 024 932
Nordea företagskonto	1 816 837	1 285 283
	4 838 145	4 310 215

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB 31609	1,09	2026-01-21	1 355 330
Nordea Hypotek AB 45111	0,85	3 mån	1 073 729
Nordea Hypotek AB 29594	1,45	2025-01-22	1 935 750
Nordea Hypotek AB 45629	1,35	2022-12-21	1 705 000
			6 069 809
Kortfristig del av långfristig skuld			2 979 729

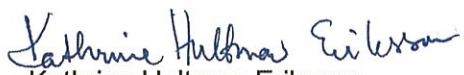
Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering 411 000 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalskatt	3 150	36 223
Sociala avgifter	1 213	25 969
Handkassa	180	489
	4 543	62 681

Skogås 2022 0403


Kathrine Hultman Eriksson
Ledamot


Kristina Löwenberg
Ledamot


Ann-Cathrin Lindell
Ledamot


Nikolaos Bapkas
Ledamot


Monika Engström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hallen, org.nr 712800-1448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hallen för år 2021.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hallen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall, den 19 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 70 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



CastorForvaltning



Castor Förvaltning