

Brf Söderhöjd i Hagsätra

Årsredovisning 2021

A graphic illustration at the bottom of the page features silhouettes of various house shapes in shades of yellow and black. To the right, a group of birds is shown in flight, also in silhouette.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Söderhöjd i Hagsätra
769627-5390
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Noter till balansräkning	14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhöjd i Hagsätra, 769627-5390, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 upplåtelse. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Susanna Schenström	Ordförande	2022
Johan Westblad	Ledamot	2022
Daniel Poland	Ledamot	2022
Joel Bergman	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Lennart Rågmo	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Grant Thornton	Extern revisor	2022
Valberedning		
Daniel Berglund	Sammanställande	2022
Vidar Ångström		2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kolbottnen 2 i Stockholm med därpå uppförd byggnad med 60 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adresser är Hallsbergsgatan 20 & 22.

Lägenhetsfördelning		
2 rok	3 rok	4 rok
40	10	10

Total tomtarea:	4870 kvm
Total bostadsarea:	3376 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Tele2 Sverige AB	Bredband
Keab Gruppen AB	Städning
Fortum Markets AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Södertörns Brandtjänst AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Schindler Hiss AB	Serviceavtal hissar
Miele AB	Serviceavtal tvättmaskiner
Svenska Störningsjouren AB	Jour
Keab Gruppen AB	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 418 702 kr och planerat underhåll för 19 620 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-07-12 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 687 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 203 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av parkbänkar och bord	2021
Installation av två ladduttag för elbilar	2020
Förstärkt hängränorna	2020
Asfaltering av parkeringarna	2020
OVK	2019
5 års besiktning	2019
Sågat ner och beskurit träd	2019
Stamspolning	2019
Rensning, ventilationsarbete	2017
Uppdatering av ytskikt i allmänna områden	2017
Parkeringsytor, grusunderhåll	2017
Rondellen - förminskning	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 89 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

Avseende årsavgifterna för 2022 har beslut tagits att höja avgifterna med 2 % 2022-01-01.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 034	2 941	2 936	2 865
Resultat efter finansiella poster	-712	-1 029	-747	-411
Förändring av underhållsfond	115	106	147	133
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	122	-190	47	397
Soliditet (%)	70	70	70	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	799	792	776	761
Driftskostnad, kr / kvm	404	366	415	356
Ränta, kr / kvm	174	194	207	210
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	203	73	73	73
Lån, kr / kvm	12 756	12 930	12 955	12 981
Snittränta (%)	1,37	1,50	1,60	1,62

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	106 900 000	686 748	-2 422 974	-1 029 190
Disposition enligt föreningsstämma			-1 029 190	1 029 190
Avsättning till underhållsfond		687 000	-687 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-19 620	19 620	
lanspråktagande av underhållsfond 2020		-552 538	552 538	
Årets resultat				-712 383
Vid årets slut	106 900 000	801 590	-3 567 006	-712 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 452 164
Årets resultat före fondförändring	-712 383
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-687 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	19 620
lanspråktagande underhållsfond 2020	552 538
Summa över/underskott	-4 279 389

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 279 389**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 895 552	2 849 676
Övriga rörelseintäkter	3	138 278	91 577
Summa rörelseintäkter		3 033 830	2 941 253
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 802 579	-1 988 003
Övriga externa kostnader	7	-269 012	-246 858
Personalkostnader	8	-136 467	-135 361
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-949 507	-945 489
Summa rörelsekostnader		-3 157 565	-3 315 711
Rörelseresultat		-123 735	-374 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		283	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 931	-654 732
Summa finansiella poster		-588 648	-654 732
Resultat efter finansiella poster		-712 383	-1 029 190
Årets resultat		-712 383	-1 029 190

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	144 868 720	145 810 190
Inventarier, maskiner och installationer	11	68 319	76 356
Summa materiella anläggningstillgångar		144 937 039	145 886 546
Summa anläggningstillgångar		144 937 039	145 886 546
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 190	23
Övriga fordringar		957	957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 546	-
Summa kortfristiga fordringar		82 693	980
Kassa och bank	13	2 205 229	2 124 656
Summa omsättningstillgångar		2 287 922	2 125 636
SUMMA TILLGÅNGAR		147 224 961	148 012 182

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 900 000	106 900 000
Underhållsfond		801 590	686 748
Summa bundet eget kapital		107 701 590	107 586 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 567 006	-2 422 974
Årets resultat		-712 383	-1 029 190
Summa fritt eget kapital		-4 279 389	-3 452 164
Summa eget kapital		103 422 201	104 134 584
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	32 500 000	32 563 437
Summa långfristiga skulder		32 500 000	32 563 437
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 563 437	11 087 000
Leverantörsskulder		110 907	91 627
Övriga skulder		967	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	627 449	135 534
Summa kortfristiga skulder		11 302 760	11 314 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 224 961	148 012 182

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-123 735	-374 458
Avskrivningar	949 507	945 489
	825 772	571 031
Erhållen ränta	284	-
Erlagd ränta	-588 932	-654 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-588 648	-654 733
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-81 713	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	512 162	-212 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	430 449	-212 526
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-80 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-80 375
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 500 000	-
Amortering av låneskulder	-11 087 000	-87 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-587 000	-87 000
Årets kassaflöde	80 573	-463 603
Likvida medel vid årets början	2 124 655	2 588 258
Likvida medel vid årets slut	2 205 228	2 124 655

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 699 111	2 672 486
Hyror p-platser/garage	196 441	177 190
Summa	2 895 552	2 849 676

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	86 580	63 058
Överlåtelseavgifter	7 140	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 966	9 460
Övriga intäkter	36 593	-58
Försäkringsersättningar	-	19 118
Summa	138 278	91 577

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 916	11 561
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 707	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 640	14 316
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 397	-
VA & sanitet, installationer	22 747	2 744
Värme, installationer	223 178	12 932
Ventilation, installationer	41 705	9 927
El, installationer	-	14 239
Hiss	17 913	55 122
Övriga installationer	-	23 453
Huskropp	1 013	54 731
Markytor	-	1 228
Vattenskador	83 487	-
Summa	418 702	200 253

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	19 620	-
Huskropp, tak	-	91 375
P-platser/garage	-	461 163
Summa	19 620	552 538

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning	357 034	346 722
Besiktningskostnader	4 990	6 251
Bevakningskostnader	1 154	6 720
Snöröjning	40 563	26 419
Serviceavtal	71 930	71 186
Förbrukningsmaterial	12 299	20 724
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 125	-
El	238 286	139 614
Uppvärmning	281 069	262 326
Vatten och avlopp	106 176	77 550
Avfallshantering	123 057	91 510
Försäkringar	19 621	71 301
Systematiskt brandskyddsarbete	32 415	41 998
Kabel-TV	8 089	72 891
Bredband	63 450	-
Summa	1 364 257	1 235 212

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	15 549
Kontorsmateriel och trycksaker	3 977	-
Tele och post	6 195	6 067
Förvaltningskostnader	163 065	106 493
Revision	8 875	13 125
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	77	-
Jurist- och advokatkostnader	5 666	28 469
Bankkostnader	574	-
IT-tjänster	6 385	-
Övriga externa tjänster	69 594	70 895
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	6 260
Övriga externa kostnader	4 605	-
Summa	269 012	246 858

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	105 000	100 000
Övriga arvoden	-	3 000
Summa	105 000	103 000
Sociala avgifter	31 467	32 361
Summa	136 467	135 361

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	941 470	941 470
Inventarier, maskiner och installationer	8 037	4 019
Summa	949 507	945 489

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	113 430 120	113 430 120
-Mark	37 558 155	37 558 155
	<u>150 988 275</u>	<u>150 988 275</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	150 988 275	150 988 275
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 178 085	-4 236 615
	<u>-5 178 085</u>	<u>-4 236 615</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-941 470	-941 470
	<u>-941 470</u>	<u>-941 470</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 119 555	-5 178 085
 Redovisat värde	144 868 720	145 810 190
 <i>Varav</i>		
Byggnader	107 310 565	108 252 035
Mark	37 558 155	37 558 155
 Taxeringsvärden		
Bostäder	82 800 000	82 800 000
Totalt taxeringsvärde	82 800 000	82 800 000
<i>Varav byggnader</i>	58 000 000	58 000 000
<i>Varav mark</i>	24 800 000	24 800 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	80 375	80 375
	<u>80 375</u>	<u>80 375</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden		
	80 375	80 375
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 019	-
	<u>-4 019</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 037	-4 019
	<u>-8 037</u>	<u>-4 019</u>
Utgående avskrivningar		
	-12 056	-4 019
Redovisat värde	68 319	76 356

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	80 546	-
Summa	80 546	-

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 205 229	-
Transaktionskonto SBC	-	2 124 602
Transaktionskonto SBC - Inkasso	-	54
Summa	2 205 229	2 124 656

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 563 437	11 087 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	32 500 000	21 563 437
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	11 000 000
Summa	43 063 437	43 650 437

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	43 063 437	43 650 437
Summa	43 063 437	43 650 437

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,38 %	2022-06-30	10 650 437	-	87 000	10 563 437
Stadshypotek	2,44 %	2023-06-30	11 000 000	-	-	11 000 000
Stadshypotek	0,91 %	2021-06-30	11 000 000	-	11 000 000	-
Stadshypotek	0,87 %	2025-06-30	11 000 000	-	-	11 000 000
Stadshypotek	0,54 %	2024-06-30	-	10 500 000	-	10 500 000
Summa			43 650 437	10 500 000	11 087 000	43 063 437

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	111 708	105 136
Förutbetalda intäkter	266 178	10 523
Upplupna revisionsarvoden	15 000	19 875
Upplupna driftskostnader	234 563	-
Summa	627 449	135 534

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2021-12-31	2020-12-31
Ställda panter och säkerheter	44 168 275	44 168 275
	44 168 275	44 168 275

Underskrifter

Stockholm, 2022-04-30



Susanna Schenström
Styrelseordförande



Johan Westblad



Daniel Poland



Joel Bergman

min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra
Org.nr. 769627-5390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlöpa 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.

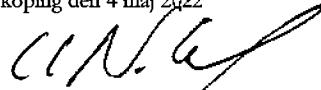
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Norrköping den 4 maj 2022



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

