

Årsredovisning 2021

BRF SMÅLÄNNINGEN

716416-4860



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMÅLÄNNINGEN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades

1978-01-23 hos Länsstyrelsen Stockholms Län och föreningens ekonomiska plan registrerades 1985-04-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-30.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 2 410 kvm.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

1 rum, 28 st

2 rum, 20 st

3 rum, 5 st

4 rum, 1 st

6 rum, 1 st

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.



Styrelsens sammansättning

Sigridur Kalman	Ordförande
Louise Danielsson Malmström	Kassör
Pia Soininen Jagerman	Ledamot
Marie-Louise Gustafsson Aversten	Sekreterare
David Axelsson	Ledamot
Håkan Åström	Suppleant
Isabella Bertilsson	Suppleant
Mårten Tolander	Suppleant

Valberedning

Johanna Nyström, Fernando Porta.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Per Engzell Revisor Per Engzells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2012-2013	Dränering
2012	Ommålning tak
2015	Byte / Renovering entré portar
2017	Fönsterrenovering
2018	Digital bokning av tvättstuga
2018	Installation av ventilation för radon
2018	Spolning stammar
2019	Digital bokning av tvättstuga
2019	Renovering trapphusen
2019	Renovering tak
2021	Byte tak
2021	Inköp nya tvättmaskiner 2 st

M

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Delagott. Från 1 januari 2022 inleds ett nytt samarbete med Jensens Drift. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2021 är -344 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var -4 163 Kkr.

Under räkenskapsåret har föreningen låtit genomföra ett omfattande arbete med takomläggning över hela fastigheten. Projektet har gått helt enligt plan och i samband med takomläggningen såldes en råvind till en av medlemmarna.

Föreningen valde att byta ut båda tvättmaskinerna i december 2021 till följd av hög ålder samt att kostnaderna för reparationer ökat.

Föreningen har även tagit upp nya lån för att finansiera takentreprenaden.

Tvättmaskinerna finansierades delvis av intäkterna från försäljningen av råvinden.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Pga den stora investeringen av nytt tak samt värdehöjning av fastigheten har styrelsen beslutat att övergå från K2 till K3 för att få jämnare och mer rättvis resultaträkning.

Genomförd åtgärd	Kkr
Takomläggning	6 221
Nya tvättmaskiner	89

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Inget planerat underhåll 2022

19

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 636 372	1 642 851	1 476 767	1 489 679	1 455 569
Resultat efter fin. poster	-343 819	-4 163 384	-396 279	-21 532	-2 353 965
Soliditet, %	46	65	86	87	75
Yttre fond	351 008	245 000	210 000	175 000	140 000
Taxeringsvärde	73 600 000	73 600 000	73 600 000	58 600 000	58 600 000
Bostadsrättyta, kvm	2 288	2 262	2 256	2 256	2 256
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	629	600	578	562	562
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 786	2 210	887	887	1 995
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	16	17	17	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	173	177	182	176
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	27	26	25
Genomsnittlig skuldränta, %	0,51	0,70	0,88	0,55	0,78
Belåningsgrad, %	74,83	33,30	13,18	13,04	29,02

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

M

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	4 534 684	-	57 886	4 592 570
Upplåtelseavgifter	16 899 685	-	667 114	17 566 799
Fond, yttre underhåll	245 000	-	106 008	351 008
Balanserat resultat	-7 310 371	-4 163 384	-106 008	-11 579 762
Årets resultat	-4 163 384	4 163 384	-343 819	-343 819
Eget kapital	10 205 615	0	381 181	10 586 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 579 762
Årets resultat	-343 819
Totalt	<u>-11 923 581</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-11 923 581
	<u>-11 923 581</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 636 372	1 537 977
Rörelseintäkter		57 657	104 874
Summa rörelseintäkter		1 694 029	1 642 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 200 396	-5 365 907
Övriga externa kostnader	7	-343 282	-171 275
Personalkostnader	8	-62 597	-65 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 377	-173 992
Summa rörelsekostnader		-1 995 651	-5 776 873
RÖRELSERESULTAT		-301 622	-4 134 022
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-42 197	-29 361
Summa finansiella poster		-42 197	-29 361
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-343 819	-4 163 383
ÅRETS RESULTAT		-343 819	-4 163 383

19

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	14 633 414	15 013 251
Maskiner och inventarier	11	141 832	62 510
Pågående projekt		6 220 999	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 996 245	15 075 761
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 996 245	15 075 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 752	9 050
Övriga fordringar	12	210 598	47 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	102 193	92 161
Summa kortfristiga fordringar		325 543	148 776
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 618 560	422 965
Summa kassa och bank		1 618 560	422 965
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 944 103	571 741
SUMMA TILLGÅNGAR		22 940 349	15 647 502

13

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 159 369	21 434 369
Fond för yttre underhåll		351 008	245 000
Summa bundet eget kapital		22 510 377	21 679 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 579 762	-7 310 371
Årets resultat		-343 819	-4 163 384
Summa fritt eget kapital		-11 923 581	-11 473 754
SUMMA EGET KAPITAL		10 586 796	10 205 615
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	10 950 000	5 000 000
Övriga långfristiga skulder		-10 950 000	0
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 950 000	0
Leverantörsskulder		1 058 440	120 689
Skatteskulder		8 566	1 207
Övriga kortfristiga skulder		0	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	336 547	319 518
Summa kortfristiga skulder		12 353 553	441 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 940 349	15 647 502

13

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	422 965	1 400 455
Resultat efter finansiella poster	-343 819	-4 163 383
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	389 377	173 992
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	45 558	-3 989 391
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 767	-18 690
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	961 666	30 591
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	830 457	-3 977 490
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-6 309 862	0
Kassaflöde från investeringar	-6 309 862	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	725 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 950 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 675 000	3 000 000
Årets kassaflöde	1 195 595	-977 490
Likvida medel vid årets slut	1 618 560	422 964

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,72-12,5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	152 380	147 528
Årsavgifter, bostäder	1 436 058	1 356 326
Övriga intäkter	105 591	138 997
Summa	1 694 029	1 642 851

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Fastighetsskötsel	42 873	48 154
Snöskottning	31 837	11 043
Städning	53 735	69 521
Trädgårdsarbete	1 487	2 828
Övrigt	10 338	0
Summa	140 270	131 546

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer och underhåll	202 563	4 439 298
Summa	202 563	4 439 298

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	57 019	38 771
Sophämtning	52 676	39 152
Uppvärmning	474 563	411 152
Vatten	71 339	66 646
Summa	655 597	555 721

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	49 493	75 924
Fastighetsförsäkringar	48 464	47 549
Fastighetsskatt	80 245	78 595
Kabel-TV	15 231	14 950
Övriga driftskostnader	8 533	22 324
Summa	201 966	239 342

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	106 186	5 396
Ekonomisk förvaltning	68 147	70 012
IT-tjänster	6 311	5 805
Konsultkostnader	124 541	42 067
Revisionsarvoden	17 625	17 750
Serviceavgifter till brf organisationer	5 034	5 184
Övriga förvaltningskostnader	15 438	25 061
Summa	343 282	171 275

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	15 000	17 800
Styrelsearvoden	47 597	47 900
Summa	62 597	65 700

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40 987	27 103
Övriga finansiella kostnader	970	603
Övriga räntekostnader	240	1 655
Summa	42 197	29 361

14

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 500 786	17 500 786
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>17 500 786</u>	<u>17 500 786</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 487 535	-2 323 080
Årets avskrivning	-379 837	-164 455
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 867 372</u>	<u>-2 487 535</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 633 414</u>	<u>15 013 251</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 920 900	1 920 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
Summa	73 600 000	73 600 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	292 850	292 850
Inköp	88 863	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>381 713</u>	<u>292 850</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-230 341	-220 804
Avskrivningar	-9 540	-9 537
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-239 881</u>	<u>-230 341</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>141 832</u>	<u>62 510</u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	47 565	47 565
Övriga fordringar	163 033	0
Summa	210 598	47 565

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	15 105	15 675
Försäkringspremier	52 467	48 464
Förvaltning	17 141	16 789
Räntor	671	0
Städning	4 398	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 411	11 233
Summa	102 193	92 161

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Ränta%	Skuld 2021-12-31
Nordea 3975 82 03223	2022-05-17	0,400 %	4 950 000
Nordea 3975 82 26940	2022-07-15	0,690 %	2 500 000
Nordea 3975 82 45805	2022-10-28	0,788 %	3 500 000
Summa			10 950 000
Varav kortfristig del			10 950 000

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

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	136 222	136 082
Upplupen kostnad fjärrvärme och el	79 542	56 696
Upplupna styrelse- och rev. arvoden inkl. soc avg.	86 072	82 825
Utgiftsräntor	11 125	3 030
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 586	40 885
Summa	336 547	319 518

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 975 000	6 055 000
Summa	10 975 000	6 055 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

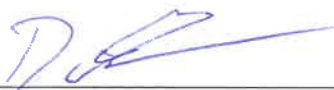
Medlemsavgifterna höjs med 10% från årsskiftet till följd av takomläggningen.

Stockholm, 2022 - 03 - 09

Ort och datum



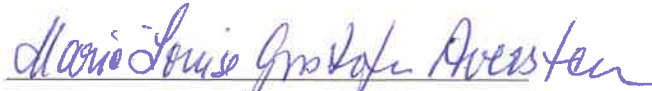
Sigridur Kalman
Ordförande



David Axelsson
Ledamot



Louise Danielsson Malmström
Kassör



Marie-Louise Gustafsson Aaversten
Sekreterare



Pia Anita Soininen Jagerman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 09



Per Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smälänningen, org.nr 716416-4860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen 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 och kassaflöde 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 har 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

Mitt 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.

13

- 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 Småläningen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-03-09

Per Engzell
Auktoriserad revisor