

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Eken

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 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 höjdes från 2022-01-01 med 4%.

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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Källandsö GA:1 som omfattar körbana, belysningsstolpar och trottoarer tillsammans med Källandsö 2 och Källandsö 4 samt Källandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser trottoar, belysningsstolpar inkl. ledningar och dagvattensystem tillsammans med Källandsö 2. Föreningens andel i GA:1 är 43,8 procent och i GA:2 21 procent.

Styrelsen

Göran Ahlforn	Ordförande
Marie Korsén	Ledamot
Hannes Landeholm	Ledamot
Kerstin Stenberger	Ledamot
Jonas Stenberger	Ledamot

Björn Blomquist	Suppleant
Elvie Isaksson	Suppleant
Andreas Wennström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern
Ella Bladh	Huvudansvarig revisor

Valberedning

Thomas Edlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källandsö 3	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 – 2016 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 574 m², varav 4 574 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Avloppsstammar, spolning	2023
Fasad träpanel, målning	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Avtal med JM@home från 2018-07-01
Ekonomisk Förvaltning	Avtal med SBC från 2018-01-01
Elnät	Ellivio från 2016-06-21
Revision	PwC från 2018-11-19
Bredband	Telia från 2014-10-27
Försäkring	Trygg-Hansa från 2021-12-01
Varmvattenmätning	Minol/Brunata från 2015-10-01
Snöröjning	Peab från 2018-01-01
Laddstolpar	Eways från 2020-02-26
Hissbesiktning	Kiwa från 2020-10-21
Köldmediamätning	Team Wählin från 2021-05-26
Energistyrning	E-gain från 2014-11-26
Bildskärm programvarulicens	Atea/Smartsign från 2021-12-01
Parkeringsövervakning	Apcoa från 2017-03-01
Elavtal	Fortum från 2020-12-31
Fjärrvärme	Stockholm Exergi från 2014-11-26
Hisserviceavtal	Kone AB från 2021-05-12

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Föreningen har hållit en höststädningsdag då medlemmar genomförde lättare underhåll och städning både invändigt och utvändigt. Dagen avslutades med gemensam korvgrillning.

I samarbete med JM@Home och Brandsäkra har föreningens SBA-arbete påbörjats.

På grund av problem med rötter i rabatter har trädgårdsgruppen tillsammans med medlemmar rensat bort lågväxande buskar och planerat ett antal nya rhododendronbuskar med vackert resultat.

Föreningens ekonomi

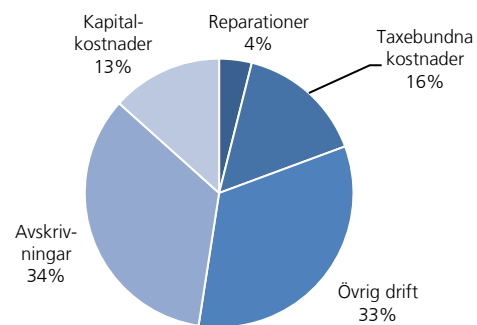
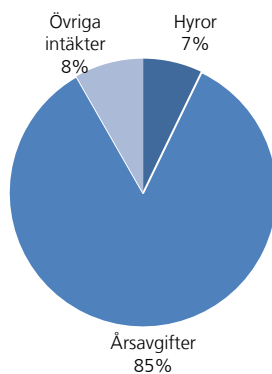
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 137 096	1 011 279
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 795 508	3 715 663
Finansiella intäkter	11	92
Ökning av kortfristiga skulder	3 189	69 781
	3 798 708	3 785 536
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 953 522	1 713 569
Finansiella kostnader	498 015	534 525
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	92 415
Ökning av kortfristiga fordringar	20 682	41 710
Minskning av långfristiga skulder	1 277 500	1 277 500
	3 749 719	3 659 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 186 085	1 137 096
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	48 989	125 817

*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. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbeten gällande 5-årsgaranti har utförts av JM Garanti till viss del under året och kommer att slutföras under 2022. Förseningar beror på rådande pandemi.

Vi har genom ett avtal med Atea under året installerat ett nytt system för digitala bildskärmar i våra portar och som administreras av styrelsen.

Styrelsearbetet har påverkats av pandemin på så sätt att vi har haft ett stort antal digitala styrelsemöten. Årsstämman hölls utomhus också pga pandemin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	702	681	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 264	9 543	9 823	10 124
Elkostnad/m ² totalyta	48	35	40	35
Värmekostnad/m ² totalyta	49	45	55	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	18	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	117	117	116
Soliditet (%)	79	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	66	195	120	270
Nettoomsättning (tkr)	3 754	3 714	3 645	3 609

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 574 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	94 750 000	0	0	94 750 000
Upplåtelseavgifter	64 995 000	0	0	64 995 000
Fond för yttre underhåll	670 475	189 709	-67 500	548 266
S:a bundet eget kapital	160 415 475	189 709	-67 500	160 293 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	512 948	-189 709	262 562	440 095
Årets resultat	66 249	66 249	-195 062	195 062
S:a fritt eget kapital	579 197	-123 460	67 500	635 157
S:a eget kapital	160 994 672	66 249	0	160 928 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 249
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	702 657
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 709
summa balanserat resultat	579 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	579 197
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 754 289	3 713 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 219	2 002
Summa rörelseintäkter		3 795 508	3 715 663

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 515 059	-1 202 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 352	-396 667
Personalkostnader	Not 6	-125 111	-114 274
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 733	-1 272 599
Summa rörelsekostnader		-3 231 255	-2 986 167

RÖRELSERESULTAT

564 254 **729 495**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 015	-534 525
Summa finansiella poster		-498 004	-534 433

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

66 249 **195 062**

ÅRETS RESULTAT

66 249 **195 062**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	202 771 581	204 049 314
Summa materiella anläggningstillgångar	202 771 581	204 049 314
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	202 771 581	204 049 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	792	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 256 199	1 187 320
Summa kortfristiga fordringar	1 256 991	1 187 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 256 991	1 187 320
SUMMA TILLGÅNGAR	204 028 572	205 236 634

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 745 000	159 745 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	670 475	548 266
Summa bundet eget kapital		160 415 475	160 293 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		512 948	440 095
Årets resultat		66 249	195 062
Summa fritt eget kapital		579 197	635 157
SUMMA EGET KAPITAL		160 994 672	160 928 423
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	33 846 250	32 405 250
Summa långfristiga skulder		33 846 250	32 405 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 527 500	11 246 000
Leverantörsskulder		96 556	74 222
Övriga skulder		0	2 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	563 594	580 551
Summa kortfristiga skulder		9 187 650	11 902 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 028 572	205 236 634

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning 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	120 år	120 år
Garage/parkeringsplats	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 209 094	3 209 094
Hyror parkering	198 067	197 600
Hyror förråd	74 250	74 700
Bredbandsintäkter	174 240	174 240
Varmvattenintäkter	80 936	49 413
Elintäkter laddstolpe	10 000	1 800
Elintäkter laddstolpe moms	2 932	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 793	6 845
Öresutjämning	-23	-33
	3 754 289	3 713 660

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	19 226	0
Övriga intäkter	21 993	2 002
	41 219	2 002

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	343 876	343 876
	Fastighetsskötsel beställning	28 826	2 802
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 888
	Snöröjning/sandning	70 308	7 273
	Mattvätt/Hyrmattor	41 770	41 661
	Hissbesiktning	5 413	0
	Myndighetstillsyn	14 292	7 200
	Garage/parkering	4 487	8 603
	Sophantering	1 619	1 619
	Gård	19 182	14 273
	Serviceavtal	89 548	61 055
	Förbrukningsmateriel	17 664	6 536
	Störningsjour och larm	3 594	0
	Brandskydd	0	6 219
	Fordon	0	920
		640 579	510 924
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 214
	Entré/trapphus	23 938	17 619
	Lås	12 564	0
	VVS	3 594	19 918
	Ventilation	35 259	0
	Elinstallationer	17 648	6 223
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 463	28 998
	Hiss	48 066	11 445
	Skador/klotter/skadegörelse	1 896	0
		144 428	86 417
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	67 500
		0	67 500
	Taxebundna kostnader		
	El	218 109	158 986
	Värme	224 204	206 896
	Vatten	100 663	80 768
	Sophämtning/renhållning	29 087	28 414
	Grovopor	3 909	3 906
		575 972	478 970
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 261	58 816
	Bredband	44 820	0
		154 081	58 816
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 515 059	1 202 627

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	638
	Tele- och datakommunikation	133 962	180 613
	Inkassering avgift/hyra	463	450
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode inkl rådgivning	40 375	40 000
	Föreningskostnader	850	1 004
	Fritids- och trivselkostnader	1 032	2 343
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	111 544	105 436
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	6 362	4 137
	Korttidsinventarier	0	1 590
	Konsultarvode	18 764	48 750
	Föreningsavgifter	0	2 963
		313 352	396 667

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvode	95 199	94 600
	Sociala kostnader	29 912	19 674
		125 111	114 274

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 271 572	1 271 572
	Förbättringar	6 161	1 027
		1 277 733	1 272 599

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 772 415	209 680 000
	Årets nyanskaffningar	0	182 333
	Avgår bidrag från Naturvårdsverket	-89 915	-89 915
	Nyanskaffningar	0	92 415
	Utgående anskaffningsvärde	209 772 415	209 772 415
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 723 101	-4 450 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 733	-1 272 599
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 000 834	-5 723 101
	Planenligt restvärde vid årets slut	202 771 581	204 049 314
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 091 360	57 091 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		109 000 000	109 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
		109 000 000	109 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	42 019	42 019
	Skattefordran	0	8 205
	Momsavräkning	28 095	0
	Klientmedel hos SBC	1 186 085	1 137 096
		1 256 199	1 187 320
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	548 266	297 310
	Reservering enligt stadgar	189 709	189 709
	Reservering enligt stämmobeslut	0	114 350
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 500	-53 103
	Vid årets slut	670 475	548 266

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,960 %	8 350 000	9 450 000	2022-03-25
Swedbank	1,040 %	14 942 250	14 952 750	2025-03-25
Swedbank	0,826 %	9 961 500	9 968 500	2026-02-25
Swedbank	1,790 %	9 120 000	9 280 000	2024-04-12
Summa skulder till kreditinstitut		42 373 750	43 651 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 527 500	-11 246 000	
		33 846 250	32 405 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 986 250 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 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	107 400	106 800
Sociala avgifter	30 887	22 714
Ränta	84 190	92 919
Avgifter och hyror	341 117	358 118
	563 594	580 551

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av stammar kommer att ske under 2023

Målning av träpanel kommer att ske under 2026

Se vidare i Underhållsplan

Styrelsens underskrifter

Stockholm / Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Göran Ahlforn
Ordförande

Marie Korsén
Ledamot

Hannes Landeholm
Ledamot

Kerstin Stenberger
Ledamot

Jonas Stenberger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2022-04-14 18:27:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA EKEN 769625-6432 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Göran Torsten Ahlforn

Göran Ahlforn

Ordförande

2022-04-13 08:57:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kerstin Stenberger

Kerstin Stenberger

Ledamot

2022-04-13 10:51:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marie Korsén

Marie Korsén

Ledamot

2022-04-13 09:42:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANNES LANDEHOLM

Hannes Landeholm

Ledamot

2022-04-13 20:28:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Jonas Stenberger

Jonas Stenberger

Ledamot

2022-04-13 11:23:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Eken, org.nr 769625-6432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken 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 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 Södra Eken 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-14 18:28:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post