

**Brf Stadsterrassen 2**  
**Org nr 769623-0601**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2021**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsterrassen 2 (769623-0601) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2011. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Enköping Centrum 20:4 som byggdes år 2015 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2021. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Carola Eriksson	Ordförande
Ingrid Bergner	Ledamot
Albin Landén	Ledamot
Sören Åkerman	Ledamot
Per Eriksson	Suppleant
Adam Rigo	Suppleant

Firmatecknare är Carola Eriksson, Ingrid Bergner, Albin Landén och Sören Åkerman, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

I valberedningen ingår styrelsen.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, vald av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltare
Eon	Elavtal, el och nät
ENA Energi	Fjärrvärme
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 726 844 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 779 956 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts 2021. Underskottet beror huvudsakligen på att Brf Stadsterrassen 2 är en ny förening med relativt höga avskrivningar.

***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 592 421 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 366 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under augusti 2021.

Ingen årsavgiftshöjning gjordes 2021. Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2022.

40

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 716 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 42 (42).

Under året har 2 (1) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Enköping Centrum 20:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 49 760 000 kr, varav byggnadsvärdet är 39 611 000 kr. Fastigheten byggdes 2015.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 2 851 kvm	2 rok	22 st
	3 rok	8 st
	4 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		54 st

Lokal (194 kvm)	1 st
-----------------	------

Garage	9 st
--------	------

P-platser	5 st
-----------	------

MC-platser	2 st
------------	------

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

40

### Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	716	716	702	675
Låneskuld kr/kvm	12 804	12 904	13 003	13 102
Likvida medel	2 262	2 318	2 590	2 602
Kassalikviditet i %	16,9	16,9	14,4	36,4
Soliditet i %	63,5	63,6	63,7	63,7
Överskott för underhåll kr/kvm	56	38	90	130
Nettoomsättning	2 278	2 273	2 259	2 171
Resultat efter finansiella poster	-727	-815	-604	-492
Årets resultat	-727	-815	-604	-492
Eget kapital	68 857	69 583	70 399	71 002
varav underhållsfond	592	457	279	236
Utfört underhåll	0	33	0	0

#### **Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>72 044 143</b>	<b>456 796</b>	<b>-2 102 295</b>	<b>-815 193</b>	<b>69 583 451</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		169 030			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-33 405			
Balanseras i ny räkning			-950 817	815 193	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-726 844	-726 844
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 044 143</b>	<b>592 421</b>	<b>-3 053 112</b>	<b>-726 844</b>	<b>68 856 608</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 053 112
Årets resultat	-726 844
	<hr/>
Att disponera	-3 779 956
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	366 000
Balanserat resultat	-4 145 956
	<hr/>
Summa	-3 779 956

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 278 154	2 273 328
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 278 154	2 273 328
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 270 800	-1 187 400
Övriga externa kostnader	4	-45 302	-65 190
Personalkostnader och arvoden	5	-112 674	-221 460
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-897 643	-897 643
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 326 419	-2 371 693
<b>Rörelseresultat</b>		-48 265	-98 365
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 181	2 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 760	-719 169
<b>Summa finansiella poster</b>		-678 579	-716 828
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-726 844	-815 193
<b>Resultat före skatt</b>		-726 844	-815 193
<b>Årets resultat</b>		-726 844	-815 193

2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	106 042 927	106 931 996
Inventarier, verktyg och installationer	8	25 723	34 297
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 068 650</b>	<b>106 966 293</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 068 650</b>	<b>106 966 293</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	9	2 262 307	2 325 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 846	49 036
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 310 153</b>	<b>2 374 607</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 310 153</b>	<b>2 374 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 378 803</b>	<b>109 340 900</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 044 143	72 044 143
Fond för yttre underhåll		592 421	456 796
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 636 564</b>	<b>72 500 939</b>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 053 112	-2 102 295
Årets resultat		-726 844	-815 193
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 779 956</b>	<b>-2 917 488</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 856 608</b>	<b>69 583 451</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		25 877 979	25 676 092
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 877 979</b>	<b>25 676 092</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 111 251	13 616 632
Leverantörsskulder		68 227	72 465
Skatteskulder		38 160	39 200
Övriga skulder	12	48 122	12 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	378 456	340 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 644 216</b>	<b>14 081 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 378 803</b>	<b>109 340 900</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 93 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 12 808 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

4

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2      Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 040 816	2 040 816
Hysesintäkter lokaler	147 732	147 324
Hysesintäkter garage	61 309	58 800
Hysesintäkter p-platser	-300	0
Fastighetsskatt lokaler	17 496	17 496
Överlåtelseavgift	3 570	1 183
Pantförskrivningsavgift	2 850	2 357
Övriga intäkter	4 681	5 352
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 278 154</b>	<b>2 273 328</b>

2

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetskötsel	57 617	106 393
Serviceavtal	34 155	21 524
Entreprenadstäd	82 187	71 272
Besiktningkostnader	44 612	4 375
Snörenhållning	8 172	1 584
Förbrukningsmaterial	12 176	5 958
Reparationer	32 706	66 330
Elavgifter	130 072	93 643
Uppvärmning	294 511	257 744
Vatten och avlopp	149 277	143 288
Sophämtning	97 169	96 254
Fastighetsförsäkringar	33 550	34 469
Kabel-TV, bredband m.m	191 752	191 902
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	18 560	19 600
Administrativ förvaltning enligt avtal	81 177	33 715
Studie- och fritidsverksamhet	3 107	2 207
Övriga driftkostnader	0	3 737
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 270 800</b>	<b>1 153 995</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll trapphus	0	14 809
Planerat underhåll garage	0	2 800
Planerat underhåll hissar	0	15 796
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>33 405</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 270 800</b>	<b>1 187 400</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	31 483	8 548
Kontorsmaterial och liknande	241	0
Konsultarvoden	251	43 156
Revisionsarvode extern revisor	13 327	13 439
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	47
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>45 302</b>	<b>65 190</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	79 240	170 205
Övriga arvoden	11 200	8 800
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 234	42 455
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>112 674</b>	<b>221 460</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 181	2 341
Räntekostnader	-680 760	-719 169
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-678 579</b>	<b>-716 828</b>

*P*

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	88 906 906	88 906 906
Ingående avskrivning på byggnader	-5 112 147	-4 223 078
Årets avskrivningar, byggnader	-889 069	-889 069
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>82 905 690</u>	<u>83 794 759</u>
Mark	<u>23 137 237</u>	<u>23 137 237</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>106 042 927</b>	<b>106 931 996</b>
Taxeringsvärde byggnad	39 611 000	39 611 000
Taxeringsvärde mark	10 149 000	10 149 000

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	42 871	0
Årets anskaffning	0	42 871
Ingående avskrivningar på inventarier	-8 574	0
Årets avskrivning på inventarier	-8 574	-8 574
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>25 723</u>	<u>34 297</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 262 303	2 317 571
Skattekonto	4	0
Övriga fordringar	0	8 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>2 262 307</u>	<u>2 325 571</u>

*Handwritten mark*

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Sophämningskostnader	5 890	5 879
Försäkringspremier	8 333	8 117
Kabel-TV avgifter m.m.	9 817	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	23 806	35 040
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>47 846</b>	<b>49 036</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	38 989 230	39 292 724
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>38 989 230</b>	<b>39 292 724</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2021-12-31</u>
Swedbank	0,72		6 115 223
Swedbank	2,17	2022-10-25	6 982 223
Swedbank	2,36	2023-10-25	6 982 223
Swedbank	1,11	2024-10-25	6 982 223
Swedbank	1,47	2025-01-24	11 927 338
Summa			38 989 230
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-302 805
Avgår lån för omförhandling 2022			-12 808 446
Totalt			25 877 979

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 37 477 369

**Not 12 Övriga skulder**

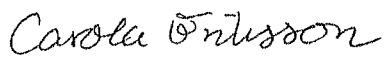
	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Momsskuld	6 450	9 858
Källskatt för arvoden och personallöner	22 958	1 080
Avräkning sociala avgifter	18 714	1 131
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>48 122</b>	<b>12 069</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	2 368	0
Arbetsgivaravgifter	744	0
Kostnader för förvaltningsavtal	7 063	0
Arvode revision	12 957	13 328
Elavgifter	19 886	9 324
Uppvärmningskostnader	42 428	27 163
Förutbetalda hyror och avgifter	192 203	168 424
Upplupna räntekostnader	100 807	122 752
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>378 456</b>	<b>340 991</b>



Enköping 2022 05-11

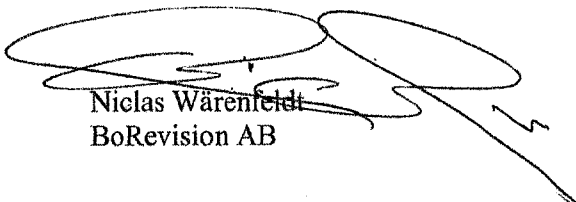
  
Carola Eriksson

  
Ingrid Bergner

  
Albin Landén

  
Sören Åkerman

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-18.

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stadterrassen 2, org.nr. 769623-0601

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stadterrassen 2 för räkenskapsåret 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stadsterrassen 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

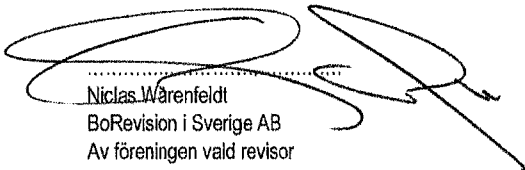
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Uppsala den 18 / 5 - 2022

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor