



# Årsredovisning 2021



## Brf Obelisk 3

Org nr 716421-9649

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Obelisk 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-18.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 1992-06-29.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2016-06-07 fastigheten Obelisk 3 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 196 714 000 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen innehar med äganderätt tomtmark och byggnader med beteckningen Obelisk 3 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 096 kvadratmeter. Fastigheten består av 41 lägenheter varav 35 bostadsrätter och 6 hyresrätter samt 8 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 952 kvadratmeter och lokalytan till 1 167 kvadratmeter, totalt 4 119 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1913.

### Lägenhetsfördelning

15 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2021 har uppgått till 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 109 000 000 kr fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	29 000 000	62 000 000	91 000 000
Lokaler	9 200 000	8 800 000	18 000 000
Totalt	38 200 000	70 800 000	109 000 000

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Maria Lindström
	Alexander Guenaoui
	Emil Wiman (avgått under 2021)
	Sebastian Örtegren
	Hedvig Myhrman
	Viveca Rådman
	Anna Bengtsdotter

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 21 protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

#### Revisor

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Maria Josefsson

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

- Flytt från vinds- till nybyggda källarförråd skedde i augusti 2021 i och med avslutad gårdsbjälklagsrenovering.
- Ny, säkrare dörr till källaren från Blekingegatan installerades.
- Ny dörr i källaren, in till källarförråden, installerades för ytterligare skydd.
- Gårdens yta blev efter gårdsbjälklagsrenoveringen klar under tidig höst.
- Försäljning av råvindsyta skedde under sommaren 2021.
- Start för vindsbyggnation oktober 2021.
- Renovering av hissar (pågående)
- Installation av säkerhetsdörrar för samtliga boende (dörrmontage färdigt april 2022, fortsatta åtgärder följer)
- Förnyat kontrakt med lokalhyresgästen Skobell AB vid årsskiftet 2021-22.
- Ny lokalhyresgäst Vetekatten i Skobells lokaler, start 2022-06-01, innefattande nytt lokalhyreskontrakt.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (57) medlemmar. Under året har 4 (4) överlåtelser genomförts. Under året har 4 (4) medlemmar flyttat in och 2 (5) flyttat ut. Under året har 4 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning. Under året har 8 vindslägenheter upplåtits.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 644	3 521	3 288	3 609	3 660
Resultat efter finansiella poster	-2 250	-3 310	-4 561	-3 020	-1 777
Soliditet (%)	56,7	54,8	55,7	56,4	56,6
Fastighetslån kr/kvm	32 588	30 827	30 827	30 827	30 827
Årsavgifter kr/kvm	571	506	450	442	442

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 298	2 922	1 078	-11 374	-3 310	<b>112 614</b>
Ökning av insatskapital	21 466					<b>21 466</b>
Disposition av föregående års resultat:			327	-3 637	3 310	<b>0</b>
Årets resultat					-2 250	<b>-2 250</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 764</b>	<b>2 922</b>	<b>1 405</b>	<b>-15 011</b>	<b>-2 250</b>	<b>131 829</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 011 224
årets förlust	-2 250 225
	<b>-17 261 449</b>

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes	327 000
i ny räkning överföres	-17 588 449
	<b>-17 261 449</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 643 971	3 520 703
Övriga rörelseintäkter		210 943	87 405
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 854 914</b>	<b>3 608 108</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 863 950	-1 885 896
Övriga externa kostnader	4	-287 033	-1 578 246
Personalkostnader		-151 230	-157 704
Avskrivningar		-2 333 036	-2 074 112
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 635 249</b>	<b>-5 695 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-780 335</b>	<b>-2 087 850</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		542	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 470 432	-1 222 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 469 890</b>	<b>-1 222 241</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 250 225</b>	<b>-3 310 091</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 250 225</b>	<b>-3 310 091</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 250 225</b>	<b>-3 310 091</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	207 255 075	201 574 795
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Pågående nyanläggningar	7	3 291 209	1 551 376
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>210 546 284</b>	<b>203 126 171</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>210 546 284</b>	<b>203 126 171</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 463
Övriga fordringar	8	2 147 078	202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 787	41 577
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 211 865</b>	<b>43 242</b>
<i>Kassa och bank</i>		19 635 879	2 216 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 847 744</b>	<b>2 260 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>232 394 028</b>	<b>205 386 330</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		144 763 886	123 298 386
Upplåtelseavgifter		2 922 420	2 922 420
Fond för yttre underhåll		1 404 600	1 077 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>149 090 906</b>	<b>127 298 406</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 011 224	-11 374 133
Årets resultat		-2 250 225	-3 310 091
		<b>-17 261 449</b>	<b>-14 684 224</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>131 829 457</b>	<b>112 614 182</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	70 000 000	45 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	26 200 000	46 000 000
Depositionsavgifter		50 000	50 000
Leverantörsskulder		2 825 429	534 235
Aktuella skatteskulder		459 844	456 482
Övriga skulder		77 345	40 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	951 953	691 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 564 571</b>	<b>47 772 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>232 394 028</b>	<b>205 386 330</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

	År
Stomme och grund	100
Stomkomplettering/innerväggar	50
EL	40
Fasad	50
Fönster	10
Yttertak	40
Ventilation	25
Hiss/transport	10
Styr och övervakning	15
Stamreovering	40
Inventarier	5
Fastighetsförbättring	10

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	581 112	584 617
Årsavgifter bostäder	1 430 643	1 269 117
Hysesintäkter, lokaler moms	1 403 915	1 432 357
Hysesintäkter, lokaler ej moms	125 400	125 052
Deb. fastighetsskatt, moms	91 956	98 616
Deb. fastighetsskatt, ej moms	10 944	10 944
	<b>3 643 970</b>	<b>3 520 703</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	30 265	45 870
Snöröjning/sandning	41 909	7 585
Städning grundavtal	57 134	90 201
Besiktningkostnader	64 019	23 112
Reparationer och underhåll	334 078	426 851
Fastighetsel	73 362	51 755
Fjärrvärme	775 704	734 197
Vatten- och avlopp	69 251	64 294
Avfallshantering	76 697	117 674
Fastighetsförsäkring	61 464	65 071
Kabel-tv och bredband	11 078	11 042
Fastighetsskatt	239 819	238 589
Övriga fastighetskostnader	9 944	9 653
Serviceavtal	19 225	0
	<b>1 863 949</b>	<b>1 885 894</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	3 301	16 192
Revisionsarvode extern revisor	33 829	43 071
Ekonomisk förvaltning	65 718	68 297
Ekonomisk förvaltning extradebitering	0	43 771
Serviceavgift till branschorgan	10 640	10 644
Konsultarvoden	125 712	663 860
Övriga externa kostnader	29 646	30 764
Föreningsstämma/medlemsmöten	18 188	9 700
Upprättande av underhållsplan	0	41 947
Lämnade skadestånd	0	650 000
	<b>287 034</b>	<b>1 578 246</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 253 884	207 663 069
Inköp	8 013 316	2 590 815
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>218 267 200</b>	<b>210 253 884</b>
Ingående avskrivningar	-8 679 089	-6 613 163
Årets avskrivningar	-2 333 036	-2 065 926
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 012 125</b>	<b>-8 679 089</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>207 255 075</b>	<b>201 574 795</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 938	40 938
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 938</b>	<b>40 938</b>
Ingående avskrivningar	-32 752	-32 752
Årets avskrivningar	-8 186	-8 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 938</b>	<b>-40 938</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 551 375	471 708
Inköp	1 739 833	1 079 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 291 208</b>	<b>1 551 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 291 208</b>	<b>1 551 375</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran	503	202
MPG Utveckling AB Råvind	2 146 575	0
	<b>2 147 078</b>	<b>202</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel- TV	2 844	2 768
Försäkring	30 093	26 355
Branschorganisation	5 770	5 710
Hiss	6 848	6 743
Smart förvaring	19 231	0
	<b>64 786</b>	<b>41 576</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	2,24	2024-06-28	25 000 000	25 000 000
SEB	0,95	2025-06-28	25 000 000	25 000 000
SEB	0,63	2023-09-28	20 000 000	20 000 000
SEB	0,51	2022-08-28	21 000 000	21 000 000
SEB	0,80	2022-03-28	2 000 000	0
SEB	0,53	2022-06-28	2 200 000	0
SEB	0,36	2022-08-28	1 000 000	0
			<b>96 200 000</b>	<b>91 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			26 200 000	46 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 26 200 000 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Revision	50 000	50 000
El kostnader	13 688	5 066
Ränta	246 966	9 116
Styrelsearvode	150 000	150 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	337 512	288 778
Värme	130 313	97 173
Avfall	11 906	12 004
Vatten och avlopp	11 568	10 792
Pågående projekt gårdsbjälklag	0	44 680
Juridisk konsultation	0	23 765
	<b>951 953</b>	<b>691 374</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	96 200 000	91 000 000
	<b>96 200 000</b>	<b>91 000 000</b>

Stockholm

Maria Lindström

Alexander Guenaoui

Sebastian Örtgren

Hedvig Myhrman

Viveca Rådman

Anna Bengtsdotter

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Obelisk 3, org.nr 716421-9649

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Obelisk 3 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risken 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 och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Obeliskens 3 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor