

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Fabrikören i Nacka**

769630-9256

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Fabrikören i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr)

## Förvaltningsberättelse

Under 2021 har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra och effektivisera rutinerna kring den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Styrelsen har även arbetat med följande frågor.

Styrelsen för Brf Fabrikören har tillsammans med grannföreningen Brf No4 överklagat Lantmäteriets beslut om bildandet av Gemensamhetsanläggningen Torggaraget där garaget i fastigheten Nacka Sicklaön 369:42 ingår. Mark- och miljödomstolen fastställde dock Lantmäteriets beslut varpå ärendet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen medgav dock inte prövningsrätt varför Lantmäteriets beslut fastställdes i slutet av 2021. Detta innebär att garageplanet i fastigheten Nacka Sicklaön 369:42 numer ingår i Gemensamhetsanläggningen Torggaraget där Brf Fabrikören innehar en ägarandel om ca 9% samt finns representerade i Torggaragets Samfällighetsförenings styrelse.

I november 2021 omförhandlades föreningens lån vilket resulterade i ett byte av kreditgivare och avsevärt lägre räntekostnad. Besparingen uppgår till ca 1,9 MSEK/år baserat på det då rådande allmänna ränteläget. Föreningen är fortsatt relativt högt belånad men samtidigt kan man notera att lägenheterna, och därmed fastigheten, har kraftigt ökat i värde sedan 2018. För mer detaljer kring lånen hänvisas till Not 6 i efterföljande notapparat.

Styrelsen har under året fortsatt dialogen med byggtreprenören Oscar Properties rörande garantiåtaganden och andra ekonomiska krav. Ett antal ärenden kvarstår även under 2022.

På grund av Covidpandemin har arbetet med 2-årsbesiktningen försenats till år 2021. Det kvarstår ett antal ärenden under 2022 som nu åligger entreprenören att åtgärda.

Processen kring gemensamhetsanläggningen, 2-årsbesiktningen och kraven på byggtreprenören har medfört vissa konsultkostnader även för året 2021.

Styrelsen har haft 11 (12) styrelsemöten under verksamhetsåret. Nya avtal med befintliga och nya leverantörer har förhandlats fram i syfte att öka kvalitet i leveranser och minska föreningens driftskostnader.

Uthyrning av förrådslokaler i fastigheten har fortsatt, men styrelsen har även undersökt möjligheterna att ändra användningen av andra lokaler i syfte att utveckla föreningen till förmån för medlemmarna. Under 2022 kommer därför ytterligare en gästlägenhet komma i bruk samt att tidigare leveransrum för matvaror byggs om till kontorslokal för medlemmar att hyra.

Som en effekt av att Brf Fabrikören redovisar avskrivningar på fastigheten i enlighet med

K3-reglerna så uppvisar föreningen stora förluster i följande årsredovisning. Det kassaflödesmässiga driftnettot efter betalda räntor är dock fortsatt positivt.

### **Information om verksamheten**

Brf Fabrikören är en äkta förening om 113 lägenheter belägen på Fabrikörvägen i Nacka Strand.

Huset är totalrenoverat och inflyttning skedde hösten 2018. Bostäderna är påkostade och har en modern och industriell design. Flertalet lägenheter har havsutsikt över Saltsjön. Föreningen förfogar också över parkeringsplatser placerade i Torggaraget. I föreningen finns även en lokal som hyrs ut till en förskola samt biograf, gästlägenhet, kontorslokal och hobby-rum för medlemmarna.

Styrelsen består av fem ledamöter och tre suppleanter. Under året har dock en en suppleant avgått som en effekt av att han har flyttat och därmed ej längre är medlem i föreningen. Föreningen har också bildat fokusgrupper för olika områden såsom trädgård, teknik etc. där medlemmarna har möjlighet att bidra till ett trevligt och uppskattat boende för alla som bor i huset.

### **Fastigheter**

Föreningen äger 100% av Nacka Sicklaön 369:42 som under 2018 klövs från Nacka Sickla ön 369:32 som föreningen ägde 53,9% av. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **Lokaler**

Föreningen har en lokal om 925 kvm som hyrs ut till förskoleverksamhet. Hyresgästen tillträdde 2019-01-01 och kontraktet löper t.o.m. 2033-12-31

### **Bostäder och gemensamma utrymmen**

Gemensamma utrymmen: Barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, hobbyrum, biorum, tvättstuga samt övernattningslägenhet. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Ytterligare förrådsutrymmen finns att hyra.

Antal	Typ	Total yta
113	Lägenheter	8885
1	Lokaler	925
90	Garage	tillgång till genom gemensamhetsanläggning

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB  
Teknisk förvaltning Habitek Förvaltning AB

## Avtal

Styrelsen ser löpande över samtliga avtal och har gjort följande omförhandlingar eller leverantörskonsten under året.

Föreningen har tecknat nytt avtal med befintlig leverantör OwnIt avseende leverans av digitala fibertjänster.

Föreningen har tecknat avtal med Habitek Förvaltning AB om leverans av teknisk förvaltning och Habitek Utemiljö AB avseende skötsel av tomtmarken.

Föreningen har tecknat avtal med BoAppa om leverans av kommunikationsplattform (Boendeapp) för föreningen och dess medlemmar.

Föreningen har tecknat avtal med SoliFast Finansiering KB (dotterbolag till Alecta) avseende finansiering.

## Medlemsinformation

På balansdagen 2021-12-31 har antal tillträdde lägenheter i föreningen 113 st

Antal medlemmar uppgick till 184 st vid räkenskapsårets slut.

Antal medlemmar 2020-12-31 186 st

Antal medlemmar 2021-12-31 184 st

Antal överlåtelser under året 25 st

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	9 577	9 977	9 489	1 138
Resultat efter finansiella poster	-13 661	-13 761	-13 272	-1 995
Soliditet (%)	74,9	75,3	75,7	61,2
Årsavgift/ kvm boyta (kr)	708	708	708	708
Lån / kvm boyta (kr)	22 454	22 477	22 494	22 510

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	653 432 500	449 738	-16 418 491	-13 760 899	<b>623 702 848</b>
Disposition av föregående års resultat:		225 000	-13 985 899	13 760 899	<b>0</b>
Årets resultat				-13 661 479	<b>-13 661 479</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>653 432 500</b>	<b>674 738</b>	<b>-30 404 390</b>	<b>-13 661 479</b>	<b>610 041 369</b>

Medlemsinsatser enligt ekonomisk plan 654.852.500 kr. Skillnad 1.420.000 kr orsakad av hävning av förhandsavtal. Fordran finns på förhandstecknare samt mot utställd garanti från bostadsutvecklare.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-30 404 391
årets förlust	-13 661 479
	<b>-44 065 870</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	225 000
i ny räkning överföres	-44 290 870
	<b>-44 065 870</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 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	9 576 925	9 976 520
Övriga intäkter		44 570	-9
		<b>9 621 495</b>	<b>9 976 511</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 833 672	-5 071 852
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 289 063	-14 289 063
		<b>-19 122 735</b>	<b>-19 360 915</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 501 240</b>	<b>-9 384 404</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 189	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 164 428	-4 376 496
		<b>-4 160 239</b>	<b>-4 376 496</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 661 479</b>	<b>-13 760 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 661 479</b>	<b>-13 760 900</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 661 479</b>	<b>-13 760 899</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	809 069 069	823 358 132
		<b>809 069 069</b>	<b>823 358 132</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>809 069 069</b>	<b>823 358 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 662 666	1 680 514
Kundfordringar		6 199	1 706
Övriga fordringar		244 884	222 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 795	148 090
		<b>1 960 544</b>	<b>2 052 820</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 443 965	2 517 538
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 404 509</b>	<b>4 570 358</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>814 473 578</b>	<b>827 928 490</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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		653 432 500	653 432 500
Fond för yttre underhåll	5	674 738	449 738
		<b>654 107 238</b>	<b>653 882 238</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-30 404 391	-16 418 491
Årets resultat		-13 661 479	-13 760 899
		<b>-44 065 870</b>	<b>-30 179 390</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>610 041 368</b>	<b>623 702 848</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	131 009 985	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>131 009 985</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 376 508	719 575
Övriga skulder		23 230	88 933
Aktuella skatteskulder		228 000	230 504
Skulder till kreditinstitut	6	68 489 992	199 708 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	3 304 495	3 478 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>73 422 225</b>	<b>204 225 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>814 473 578</b>	<b>827 928 490</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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fram tills en underhållsplan är upprättad sker avsättning i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen

#### Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och

beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 293 671	6 291 822
Hyror lokaler ej moms	1 219 637	1 126 145
Hyror gästlägenhet	46 900	59 150
Debiterade el kostnader medlemmar	0	232 044
El debitering moms	525 697	324 648
Intäkter parkeringsavgifter	7 301	14 840
Fastighetsskatt, lokal ej moms	116 504	116 504
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	1 044 547	1 030 985
Intäkt lokalhyra enligt garanti	101 101	558 858
Fakturerade kostnader driftskostnader lokal	114 289	113 974
Avgift andrahandsuthyrning	7 140	9 100
Hyra förråd	77 978	12 381
Intäkter servitut, ej moms	22 160	42 620
Övrigt	0	43 449
	<b>9 576 925</b>	<b>9 976 520</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Elförbrukning	926 087	230 014
Vatten och avlopp	490 434	404 734
Uppvärmning	854 833	768 975
Avfall	291 461	266 657
Fastighetsförsäkring	59 158	56 165
Löpande underhåll	700 894	48 579
Yttre skötsel (inkl snöröjning)	76 837	8 938
Städning	191 211	36 949
Teknisk förvaltning	207 291	500 508
Ekonomisk förvaltning	150 000	180 000
TV/ Bredband	165 012	164 091
Revision	26 563	31 875
Övriga fastighetskostnader	227 876	517 882
Vidarefakturering av kostnader	0	5 246
Fastighetsskatt	114 000	114 000
Styrelsearvoden	148 504	152 503
Reserverade osäkra fordringar	203 511	1 584 736
	<b>4 833 672</b>	<b>5 071 852</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	854 802 500	854 802 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>854 802 500</b>	<b>854 802 500</b>
Ingående avskrivningar	-31 444 368	-17 155 305
Årets avskrivningar	-14 289 063	-14 289 063
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 733 431</b>	<b>-31 444 368</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>809 069 069</b>	<b>823 358 132</b>

### Not 5 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående reserverade medel	449 738	224 738
Reservering enligt stämmobeslut	225 000	225 000
	<b>674 738</b>	<b>449 738</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
SPP/ Storebrand	0	-199 708 187
Solifast, bundet till 2022-11-29 0,85% rörlig ränta	-67 829 992	0
Solifast, bundet till 2024-11-29 Fast Ränta 1,26%	-65 834 992	0
Solifast, bundet till 2026-11-29 Fast Ränta 1,50%	-65 834 993	0
	<b>-199 499 977</b>	<b>-199 708 187</b>

Amorteringen sker med 1 MSEK/år tills vidare.

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	0	-377 376
Förutbetalda avgifter	-2 328 979	-2 320 900
Upplupna kostnader	-975 516	-780 167
	<b>-3 304 495</b>	<b>-3 478 443</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	200 000 000	200 000 000
	<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har hållits oförändrade under 2021 men höjs med 2% från 1/7-2022

Nacka 2022-05-11



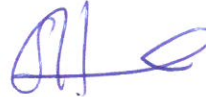
Simon Wisbrant  
Ordförande



Thomas Blades



Olle Nilsson



Oscar He

John Grängfelt



Min revisionsberättelse har lämnats *13 maj 2022*



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabrikören i Nacka  
Org.nr. 769630-9256

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikören i Nacka för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 kontroll 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 Fabrikören i Nacka 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 13 maj 2022



Daniel Boström

Auktoriserad revisor