

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Bonden Större 37

Org.nr 769620-0919

Vid föreningsstämman 2021-08-15 valde förelingen en ny styrelse. Denna består av Fredrik Sönky och Sara Mena vilka valdes till styrelseledamöter för mandatperioden 2 år samt All Nilsson och Rebecca Eirning och Ferni Eirni vilka valdes till styrelseledamöter för mandatperioden 1 år. Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	14

Föreningen hade vid årets slut 57 (59) medlemmar. Under året har 8 (4) överhållset skett. Närvande på extra stämman var 5 medlemmar. Extra föreningsstämman hölls 2021-07-18 där föreningsens statuter reviderades. Ordinarie föreningsstämma svaltills 2021-08-15. På stämman närvarade 13 medlemmar. Föreningens ledare

RE OS SM  
RMB FS  
AW

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 2009-04-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-11. Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 37 innehar en fastighet på Bondegatan 24 i Stockholm.

### Styrelse

Mellan 2021-01-01 och 2021-06-15 bestod styrelsen av Alf Nilsson, Frederik Sonsky, Johanna Lindström, Rebecca Eineljung, och Remi Bahri - samtliga ledamöter.

Vid föreningsstämman 2021-06-15 valde föreningen en ny styrelse. Denna består av Frederik Sonsky och Sara Mensi vilka valdes till styrelseledamöter för mandatperioden 2 år, samt Alf Nilsson och Rebecca Eineljung och Remi Bahri vilka valdes till styrelseledamöter för mandatperioden 1 år.

### Övriga fordringar

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Under räkenskapsåret har styrelsearvode utbetalats med 50 000 kr.

### Styrelsemöten

Styrelsen höll innan föreningsstämman i juni 5 protokollförda styrelsemöten och därefter, fram till verksamhetsårets slut, hölls 10 protokollförda styrelsemöten och 1 extra föreningsstämman.

Utöver styrelsemötena innefattar styrelsens arbetsuppgifter bland annat överlåtelser, godkännande av andrahandskontrakt, administration av exempelvis nycklar och taggar, skrivelser, kontakter med bank, förvaltare, revisor samt övriga leverantörer.

### Revisor

Emma Johansson, Delta revision, omvaldes som revisor för 1 år.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman avhölls 2021-06-15. På stämman närvarade 12 medlemmar.

Extra föreningsstämman hölls 2021-07-15 där föreningens stadgar reviderades.

Närvarande på extrastämman var 5 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 57 (59) medlemmar. Under året har 8 (4) överlåtelser skett.

AN  
RE B SM  
RMB FS

## Fastighet

Brf Bonden Större 37 bildades i maj 2009 när fastigheten förvärvades av Primula Byggnads AB. Föreningen består av 44 lägenheter om totalt 1 655 kvm och en lokal för uthyrning om 413 kvm. Alla lägenheter har upplåtits med bostadsrätt och lokalen är uthyrd med avtal till 2020-12-31 (förlängdes i april 2020 till 2023-12-31).

### Lägenhetsfördelning

41 st 1 rum och kök  
2 st 2 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar.

## Totalrenovering 2008-2009

Fastigheten uppfördes 1939 och genomgick under 2008-2009 en total renovering med följande renoveringsåtgärder:

- Samtliga vatten- och avloppsstammar byttes
- Ny undercentral för fjärrvärme
- Samtliga värme- och vattenstråk har isolerats
- Nytt värmestråk med nya stamventiler har utförts i källaren
- Nytt värmesystem och nya radiatorer
- Alla lägenheter förseddes med nya elstigar och ny elcentral med automatsäkringar
- Nya vatten- och avloppsstammar med varmvattencirkulation utfördes i alla kök
- Alla lägenheter erhöll nya säkerhetsdörrar
- Ny plåt på yttertaket
- Alla lägenheter erhöll nya säkerhetsdörrar
- Ny tvättstuga uppfördes med nya maskiner
- Ny ventilation i källarplanet
- 44 st nya lägenhetsförråd byggdes i källarplanet
- I förråds- och källarutrymmen målades väggar, snickerier, socklar, fönster, golv och tak
- Trapphus och entré målades. Nya postboxar monterades
- Fasaderna mot gata och gård renoverades, putsades och färgades
- I trapphuset rengjordes och målades trappräcket och ny belysning monterades
- Ny hiss monterades
- Kabel tv drogs in i fastigheten
- Källarplanet sanerades från asbest
- Alla lägenheter totalrenoverades med nya kök, nya badrum, nya golv och målades

Efter genomförd totalrenovering enligt ovanstående bedöms fastigheten inte ha något fastställbart renoveringsbehov utöver sedvanligt löpande underhållsbehov.

En ny underhållsplan avses upprättas under nästkommande verksamhetsår. Styrelsen påbörjade 2019 en inventering inför detta arbete. Exempel på åtgärder som ska ingå i underhållsplanen är översyn och åtgärder för en förbättring av taksäkerheten, lås- och passersystemet samt sopsystemet (i enlighet med nya regler 2021).

RE B SM

AN RMD

### Händelser under 2011-2020

- Nytt låssystem installerat
- Ny tryckstegspump installerades
- Fiber installerat i samtliga lägenheter
- Möjligheten att slänga grovsopor har tagits bort. I soprummet får endast hushållssopor slängas.
- Enligt besiktningsprotokollet från OVK-besiktningen rekommenderades föreningen att byta tilluftsfiltren som sitter bakom elementen i lägenheterna. Föreningen har köpt in nya filter till varje lägenhet 2018
- Trädgårdsmöbler och plastgräs till innergården har införskaffats 2018
- Överblivna cyklar på innergården har transporterats till polisen 2018
- Begränsat tillgång till soprummet så att endast sopluckorna kan användas
- Puts innertak på våning 5 lossat aug 2018
- Balkonger byggda nov 2018
- Större städning av maskinerna i tvättstugan dec 2018
- Kollektivt anslutit samtliga lägenheter till A3 bortsett från två som inte har internetanslutning till A3 installerat 2019
- Styrelsen har kollat upp alternativ att anlita Spetsudden som teknisk förvaltare 2019
- Byte av tryckstegringspump 2019
- Lagat puts på innertak våning 5 2019
- Energideklaration 2019

### Händelser under verksamhetsåret (2020)

- En hemsida med information för medlemmar, mäklare samt potentiella köpare har skapats och lanserats - <https://bondenstorre37.se/>
- Spetsudden har anlitats som teknisk förvaltare. Nytorget används fortfarande för löpande städning samt ekonomisk förvaltning.
- Arbetat med att upprätta en underhållsplan
- Bytt tryckstegringspump
- Upprättat policy för andrahandsuthyrning. Policyn finns tillgänglig på hemsidan
- Planering av installation av ny entréport. Automatisk öppnare för tillgänglighet
- Inköp av möbler till innergården
- Installation av nya maskiner i tvättstugan samt bokningssystem som installeras 2021
- I samband med utbytta maskiner i tvättstuga har även arbete för att sänka buller påbörjats
- Reparation av balkonger hos lgh 4741
- Underhåll av belysning i trapphus för att spara elkostnader
- Hyreslättnader för Svea Muay Thai i källarlokalen med bidrag från Stockholms Kommun.
- Planering av soprum inför nya regler om matavfall och förpackningar.

### Händelser under verksamhetsåret (2021)

- Installation av kärl för matavfall.
- Åtgärdade buller från tvättstugan.
- Installation av digitalt bokningssystem till tvättstugan.
- Kontakt med medlemmar om felaktigt installerade köksfläktar.
- Kontakt av medlem gällande kompensation för buller från tvättstugan.
- Planering av byte av dörrar till entrén samt mot innergården.
- Enskild tömning av soprum av sopor som lämnats, trots att vi inte har avtal för hantering

AN RMB FS  
BE to sm

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

### Ekonomi

Föreningen har per 2021-12-31 totalt lån på 14 650 000 SEK som är uppdelat på tre lån. 1/3 är bundet till 2025-04-16 till 1,15 % (Nordea), 1/3 är bundet till 2024-09-18 till 1,1% (Nordea) och 1/3 är bundet till 2023-05-28 till 0,58% (SEB). Sedan år 2015 amorterar föreningen med 50 000 kr per år.

Största kostnaden för föreningen under 2021 var värme.

Årsavgifterna kommer att höjas med 5% från 1 september 2022.

### Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 445 361	1 409 304	1 366 932	1 356 917	1 350 306
Resultat efter finansiella poster	-261 532	-226 120	-50 878	-38 880	110 226
Soliditet*	71,06%	71,15%	71,32%	71,37%	70,62%
Årsavgifter/kvm	577	577	577	577	577
Lån/kvm	8 852	8 882	8 912	8 943	8 973
Sparande till underhåll och investeringar	95	97	142	145	206
Räntekänslighet	10,1%	10,4%	10,8%	10,9%	11,0%
Elkostnad/kvm	27	20	23	26	23
Värmekostnad/kvm	182	169	177	177	174

Årets resultat	Årets utgång	Kapital- tillskott	Ytse fond	Fritt eget kapital
38 888 000	1 175 883	1 175 883	578 178	-1 338 788
38 888 000	1 175 883	1 175 883	49 814	-49 814
38 888 000	1 175 883	1 175 883	82 280	-82 280
38 888 000	1 175 883	1 175 883	-281 532	-281 532
38 888 000	1 175 883	1 175 883	483 742	-1 661 864

AN RE BJ RM RMB FS

### Förklaring till vissa nyckeltal

#### Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

✓ Ett intervall mellan 150-220 kr/kvm är en rimlig nivå på sparande.

	2021
Rörelseintäkter	1 445 361
Rörelsekostnader	-1 566 403
Finansiella poster	-140 490
Årets resultat	-261 532
Planerat underhåll	85 592
Avskrivningar	371 468
Årets sparande	195 528
Årets sparande per kvm total yta	95

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att föreningens fastighetslån delas med omsättningen (intäkten).

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

#### Eget kapital

	Insatser	Kapitaltillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	36 866 000	1 175 663	516 178	-1 338 768
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			49 814	-49 814
I anspråkstagande av yttre fond			-82 250	82 250
Årets resultat				-261 532
Belopp vid årets utgång	36 866 000	1 175 663	483 742	-1 567 864

AN RE to sm  
RMB FJ

**Förslag till behandling av föreningens resultat**

RESULTATRÄKNINGAR

Till föreningsstämmans förfogande står			
balanserad förlust		-1 306 332	Föreningens intäkter
årets resultat		-261 532	Hjort och svgifter
		<b>-1 567 864</b>	Övriga föreningsintäkter
behandlas enligt följande (kronor):			
till yttre fonden avsätts		-170 000	Föreningens kostnader
i anspråkstagande av yttre fond		85 592	Driftkostnader
i ny räkning överföres		-1 483 456	Reparation och underhåll
		<b>-1 567 864</b>	Styrelsekostnader
			Övriga förvaltnings- och lösningskostnader
			Avskrivningar
<b>Rörelseresultat</b>			
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.			
			Resultat från finansiella investeringar
			Räntekostnader
			Summa resultat från finansiella poster
			Resultat efter finansiella poster
			Årets resultat

Handwritten signatures and initials: *RE*, *RMB*, *SM*, *AV*

## RESULTATRÄKNINGAR

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b><u>-2021-12-31</u></b>	<b><u>-2020-12-31</u></b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	1 443 502	1 384 651
Övriga föreningsintäkter	2	1 859	24 653
		<u>1 445 361</u>	<u>1 409 304</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-736 709	-619 972
Reparation och underhåll	4	-132 961	-239 972
Styrelsekostnader	5	-65 710	-65 136
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-259 556	-224 695
Avskrivningar	7, 8	-371 468	-345 290
		<u>-1 566 403</u>	<u>-1 495 065</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-121 042	-85 761
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		<u>-140 490</u>	<u>-140 359</u>
Summa resultat från finansiella poster		-140 490	-140 359
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-261 532	-226 120
<b>Årets resultat</b>		<b>-261 532</b>	<b>-226 120</b>

SM

RE

AN RMB

F



**BALANSRÄKNINGAR**

**BALANSRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	50 254 798	50 364 482
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 254 798</b>	<b>50 364 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 603	33 935
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>65 603</b>	<b>33 935</b>
Kassa och bank		1 685 144	1 910 183
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 750 747</b>	<b>1 944 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 005 545</b>	<b>52 308 600</b>

Handwritten notes in the bottom left corner.

Handwritten signatures and initials: AW, RMB, RE DJ SM, FJ.

**BALANSRÄKNINGAR**

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		36 866 000	36 866 000
Kapitaltillskott		1 175 663	1 175 663
Fond för yttre underhåll		483 742	516 178
		<u>38 525 405</u>	<u>38 557 841</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 306 332	-1 112 648
Årets resultat		-261 532	-226 120
		<u>-1 567 864</u>	<u>-1 338 768</u>
<b>Summa eget kapital</b>		36 957 541	37 219 073
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	14 600 000	9 650 000
		<u>14 600 000</u>	<u>9 650 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		93 080	78 791
Aktuell skatteskuld		21 494	39 512
Skulder till kreditinstitut	10	50 000	5 050 000
Övriga skulder		24 029	5 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	259 401	266 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>448 004</u>	<u>5 439 527</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 005 545</b>	<b>52 308 600</b>

RE D SM

AN RMB P

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisningar i mindre företag (K2).

**Värderingsprinciper m.m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat  
anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

**Avskrivningar**

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnad tom år 2015	200 år
Byggnad from år 2016	120 år
Tillbyggnad VA	15 år
Tillbyggnad tak	10 år
Porttelefon	20 år
Byggnation balkonger	40 år
Inventarier	10 år

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 1 Hyror och avgifter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	954 492	954 492
Hysesintäkter lokaler	396 060	348 948
Bredband	61 500	61 500
Pant- och överlåtelseavgifter	11 407	14 981
Administration andrahandsuthyrning	20 043	4 730
	<u>1 443 502</u>	<u>1 384 651</u>

**Not 2 Övriga intäkter**

Statligt lokalstöd, Covid 19		23 046
Övriga intäkter	1 859	1 607
	<u>1 859</u>	<u>24 653</u>

SM RE AW RMB BJ FJ

**Not 3 Driftskostnader**

	2021	2020
Vatten	56 306	51 500
Värme	301 517	279 511
El	45 508	33 818
Sophantering	37 628	28 738
Snöröjning	23 900	5 031
Kabel-TV	30 327	30 205
Fastighetsförsäkring	28 695	27 336
Fastighetsförvaltning enligt avtal inkl städning	194 407	156 729
Hiss enligt avtal	2 530	5 060
Övriga avtal	15 891	2 044
	<u>736 709</u>	<u>619 972</u>

**Not 4 Reparationer och underhåll**

	2021	2020
Fastighet	122 273	182 323
Tvättstuga	8 888	9 015
Hiss	1 800	3 998
Gård/utemiljö	0	44 636
	<u>132 961</u>	<u>239 972</u>

**Not 5 Styrelsekostnader**

	2021	2020
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 136
	<u>65 710</u>	<u>65 136</u>

**Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader**

	2021	2020
Fastighetsskatt	80 336	79 016
Revisionsarvode	31 250	29 625
Telekommunikation	5 924	5 397
Bredband	62 312	62 109
Övriga förvaltningskostnader	28 776	2 787
Trivselkostnader	1 232	4 083
Administrativa kostnader	16 614	18 240
Konsultarvode	11 411	1 481
Pant- och överlåtelse	9 749	9 595
Bankkostnader	6 919	7 178
Föreningsavgifter	5 034	5 184
	<u>259 556</u>	<u>224 695</u>

SM  
RE  
AN RMB F

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde		53 174 731	53 174 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		53 174 731	53 174 731
Ingående avskrivningar		-2 810 249	-2 464 959
Årets avskrivningar		-345 290	-345 290
Utgående ackumulerade avskrivningar		-3 155 539	-2 810 249
<b>Utgående planerat restvärde</b>		<b>50 019 192</b>	<b>50 364 482</b>
Redovisat värde byggnader		34 489 444	34 834 734
Redovisat värde mark		15 529 748	15 529 748
		50 019 192	50 364 482
<b>Taxeringsvärde</b>			
Taxeringsvärde för föreningen fastighet		49 814 000	49 814 000
varav byggnad		17 814 000	17 814 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets anskaffningar		261 784	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		261 784	0
Årets avskrivning		-26 178	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		-26 178	0
<b>Utgående planerat restvärde</b>		<b>235 606</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsförsäkring		22 244	21 280
Kabel-tv/ Bredband		12 843	12 655
Fastighetsförvaltning		24 808	0
Avtal		5 708	0
		65 603	33 935
<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	räntesats	villkorsändring	
Nordea 3978 88 33330	1,150	2025-04-16	5 000 000
Nordea 3978 89 26185	1,100	2024-09-18	4 650 000
SEB 45679802	0,580	2023-05-28	5 000 000
Avgår kortfristig del			-50 000
			14 600 000
			9 650 000

RE  
SM  
AW RMB ts FS

**Not 11 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Vatten	9 407	8 774
Fjärrvärme	43 551	35 193
El	6 832	2 828
Sophantering	5 320	6 701
Revisionsarvode	28 500	25 000
Räntekostnader	56	1 765
Förutbetalda hyres- och avgiftsfordringar	100 024	111 449
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	65 710	65 710
Övriga kostnader	0	8 730
	<u>259 401</u>	<u>266 150</u>

**Not 12 Ställda säkerheter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

**Not 13 Väsentliga händelser**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut förutom de som nämns i förvaltningsberättelsen.

Stockholm den 12/14 2022

Frederik Sonsky  
Ordförande

Alf Nilsson

Sara Mensi

Rebecca Eineljung

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - 04

- 26

Emma Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bonden Större 37

Org.nr 769620-0919

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bonden Större 37 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 2021-12-31 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 de 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. De 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bonden Större 37 för räkenskapsåret 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 26 april 2022

\_\_\_\_\_  
Emma Johanson  
Auktoriserad revisor