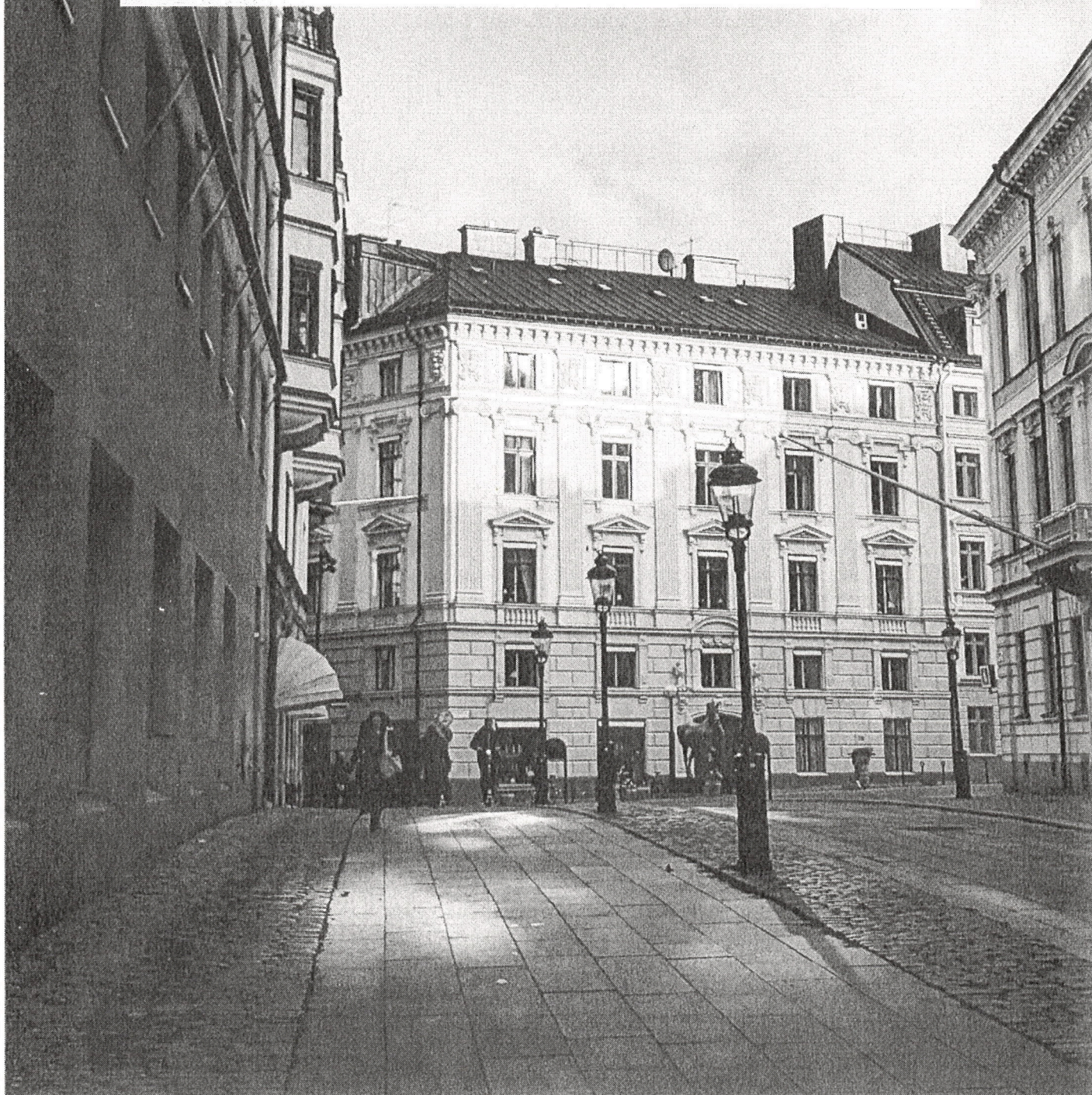


BRF Skalmejblåsaren 12



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Skalmejblåsaren 12

769606-1543

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Skalmejblåsaren 12 (769606-1543) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse.

Allmänt om verksamheten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-13 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Skalmejblåsaren 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Idungatan 3 och 5. I föreningens fastighet som byggdes år 1969 finns 67 lägenheter enligt nedanstående fördelning. Utöver detta finns två lokaler med hyresrätt som hyrs ut till förskolan Två Tungor samt fyra förrådslokaler i garaget för uthyrning. Garaget bedrivs i egen regi sedan 2017-12-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
63	Lägenheter, bostadsrätt	3 451
4	Lägenheter, hyresrätt	225
2	Lokaler, hyresrätt	410

I föreningens garage finns 37 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar och externa hyresgäster. Platserna fördelas enligt:

23 Bilparkeringar

7 MC-parkeringar

7 Uppställningsplatser (Säsongsparkeringar)

Medlemmar i föreningen har företräde i kön till parkeringsplatser. Avgiften för bilparkering är för närvarande 1.700 kr/mån för medlemmar och 2.300 kr + moms/mån för externa hyresgäster.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar därtill bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) ägde rum 2021-06-16. På stämman deltog 21 medlemmar från 19 hushåll. På grund av den under året pågående coronapandemin hölls stämman digitalt.

Styrelsen har under 2021 utgjorts av:

Namn	Funktion	Period 2021
Jakob Dumky	Ledamot	Föreningsstämma-December
Camilla Dungner	Ledamot	Januari-Mars
Oscar Hultén	Ledamot	Föreningsstämma -December
Michael Rendell	Ledamot	Januari-December
Kajsa Schrewelius	Ledamot	Januari-December
Lena Strand	Ledamot	Januari-December
Clara Svensson	Ledamot	Januari-Mars
Håkan Svensson	Ordförande	Januari-December

Camilla Dungner och Clara Svensson avgick på grund av utflyttning i mars 2021.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda ordinarie styrelsemöten. Därtill har tre extrainsatta protokollförda kortare möten hållits, varav två hölls inför beslut av fönsterbyte.

Valberedningen till föreningsstämman 2021 var Ola Granström och delvis Julia Appelgren. Julia Appelgren flyttade före föreningsstämman. Vid denna avböjde Ola Granström omval och Anders Ljungberg och Sofia Beckman nyvaldes.

Revisor har varit Börje Kraft från Add Subtract, vald av föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder 2017-2021.

År Åtgärd

- 2021 Fönsterbyte.
- 2021 Rengöring av värmeväxlare.
- 2021 Ombyggnad av ventilationen och nya cirkulationspumpar i fläktrummet.
- 2021 Försäljning av före detta hyreslägenhet.
- 2021 Ommålning av ytterdörrar.
- 2020 Installation av ljuddämpare för bättre ventilation på förskolan.
- 2020 Byte till nya postfack och tidningshållare.
- 2020 Ommålning av trapphus och korridorer samt slipning och putsning av golv.

- 2020 Ny puts på gavelhuset.
- 2020 Försäljning av före detta hyreslägenhet.
- 2020 Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- 2019 Stambyte, elbyte och nya badrum och WC i fastigheten.
- 2017 Installation av nytt kameraövervakningssystem.
- 2017 Renovering av garage och övertagande av förvaltning/uthyrning.
- 2017 Stamspolning.
- 2017 Förstärkt brytskydd på samtliga ytterdörrar i fastigheten.
- 2017 Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).

Under 2018 höjdes avgifterna med 10 % på grund av underskott i rörelseresultatet och marknadsmässigt låga avgifter. 2020 höjdes avgifterna med 25 % för att finansiera avskrivningar och ränta föranledda av upptagna lån för stambytet 2019. Detta är de enda avgiftshöjningar som föreningen haft sedan sitt bildande.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Under 2021 bytte föreningen fastighetens samtliga fönster och balkongdörrar samt tillhörande plåtarbeten. Det var efterlängtat. Arbetet upptog i stort sett hela året - om nödvändig planering och efterarbete inkluderas - även om det praktiska arbetet löpte från maj månad fram till mitten av oktober. Entreprenör var Tumba Glas som förutom bytet även gjorde nödvändiga snickeri- och målningsarbeten. Fönstren är av märket Elitfönster och efter monterings slutförande, har föreningen bett Tumba Glas att tillsammans med Elitfönster närmare undersöka de ljusbrytningar som har upptäckts på vissa fönster. I skrivande stund är detta reklamationsärende inte färdigutrett, men det bedöms av Elitfönster behöva åtgärdas på annat sätt än med fönsterputsning. Tumba Glas har under hela arbetsprocessen varit lösningsinriktade och sett till att problem som uppkommit har lösts smidigt. Alla boende har underlättat arbetet och visat bra tålamod med att periodvis ha hela innergården uppställd med fönster och dörrar.

Under året har fastighetens alla ytterdörrar samt garageporten målats om med specialfärger som passar dörrarnas ytor. Tyvärr är färgen ingen garanti för klotter, men förhoppningsvis skall de förbli lika fina som idag även framöver.

Saker som finns men inte syns behöver också fungera och vara väl underhållna. Vartannat år undersöker föreningen värmesystemet och senast visade mätvärdena på tydligt behov av rengöring, vilket därför har gjorts. Likaså visade delar av ventilationens drivande delar på tydligt slitage vilka nu har renoverats och bytts ut. Det utbytta var för övrigt original från 1969.

Ljudnivån och ventilationen i förskolan är fortfarande inte godkänd av Stockholms Miljöförvaltning. De har särskilt stränga krav på dessa delar när förskoleverksamhet bedrivs.

Ventilationen är preliminärt godkänd men detta har krävt kraftigare "blås", vilket medfört en högre ljudnivå och den ljudmätning som gjordes i december godkändes inte i alla rum. Under februari månad installerades därför en ljuddämpare i ventilationen.

Föreningens ekonomi är god. Fönsterbytet finansierades genom lägenhetsförsäljningen från 2020. Vidare har föreningen kunnat amortera cirka 3,5 miljoner kronor utöver plan under 2021 tack vare den lägenhetsförsäljning som gjordes under 2021.

Föreningen har rörliga lån. Styrelsen följer löpande räntesituationen och har gjort bedömningen att det bästa för bostadsrättsföreningen är att inte binda räntorna. Räntesatserna var vid årsskiftet 0,70-0,88 % och skulden drygt 34,6 Mkr.

Visserligen har stambytet medfört en högre upplåning, men efter höjningen av avgifterna efter stambytet är kassaflödet åter positivt.

Medlemsinformation.

Föreningen hade vid årsskiftet av 88 medlemmar. Under 2021 har fjorton inflyttningar gjorts, en ökning från nio. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 90:175 kr, en ökning med 9,4 % från 2020.

Trenden med ökat antal försäljningar har således fortsatt under året. Coronapandemins effekt med mer hemarbete och därmed behov av större boyta är sannolik, vilket märks då majoriteten av de sålda lägenheterna är de mindre. Även hos oss har prisnivån ökat under året.

Förvaltning.

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av Tived Fastighetsservice AB.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	4 164	4 131	3 675	3 720	3 286
Resultat efter finansiella poster	-57	-841	-221	140	-1 476
Soliditet %	65,1	61,3	60,6	80,3	79,2
Balansomslutning	100 974	101 455	97 419	73 895	74 676

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter/ Disposi- tionsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	51 443 492	17 000 703	2 015 397	-7 457 587	-841 054	62 160 951
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-129 411	129 411		
Balanseras i ny räkning				-841 054	841 054	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	665 674	2 934 326				3 600 000
Årets resultat					-56 973	-56 973
Belopp vid årets utgång	52 109 166	19 935 029	1 885 986	-8 169 230	-56 973	
		73 930 181		-7 788 893		65 703 978

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-8 169 230
Årets resultat	-56 973
	<u>-8 226 203</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till yttre fond	453 090
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföres i ny räkning	-8 679 293
	<u>-8 226 203</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 163 970	4 130 516
		4 163 970	4 130 516
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 232 123	-3 085 016
Övriga externa kostnader	4	-148 785	-145 541
Personalkostnader och arvoden	5	-124 252	-129 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 406 674	-1 195 632
Rörelseresultat		252 136	-425 389
Resultat från finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter		118	732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 227	-416 397
Resultat efter finansiella poster		-56 973	-841 054
Resultat före skatt		-56 973	-841 054
Årets resultat		-56 973	-841 054

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	99 007 894	96 790 368
		<u>99 007 894</u>	<u>96 790 368</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>99 007 894</u>	<u>96 790 368</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 642	11 845
Aktuell skattefordran		3 984	5 994
Övriga fordringar	7	112 467	48 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>41 668</u>	<u>39 442</u>
		175 761	105 918
Kassa och bank	8	<u>1 790 033</u>	<u>4 558 822</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 965 794</u>	<u>4 664 740</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 973 688</u>	<u>101 455 108</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 885 986	2 015 397
Medlemsinsatser		52 109 166	51 443 492
Upplåtelseavgifter och dispositionsfond		19 935 029	17 000 703
		<u>73 930 181</u>	<u>70 459 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 169 230	-7 457 587
Årets resultat		-56 973	-841 054
		<u>-8 226 203</u>	<u>-8 298 641</u>
Summa eget kapital		<u>65 703 978</u>	<u>62 160 951</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	38 566 755
		-	<u>38 566 755</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	34 643 574	-
Leverantörsskulder		113 559	145 162
Övriga skulder		-10 835	-5 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	523 412	587 495
		<u>35 269 710</u>	<u>727 402</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>100 973 688</u>	<u>101 455 108</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-56 973	-841 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 406 674	1 195 632
		<u>1 349 701</u>	<u>354 578</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 349 701	354 578
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-69 844	611 845
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-101 267	-817 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 178 590	148 702
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3 624 200	-2 452 489
Upplåtelse hyresrätt		3 600 000	3 920 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 200	1 467 511
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	2 000 000
Amortering av lån		-3 923 181	-225 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 923 181	1 774 871
Årets kassaflöde		-2 768 791	3 391 084
Likvida medel vid årets början		4 558 824	1 167 740
Likvida medel vid årets slut		1 790 033	4 558 824

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Om tillämpligt.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Om tillämpligt.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar förvärvade genom testamente eller gåva överensstämmer med det skattemässiga värdet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. [alt Avskrivning på [ange vilken] räknas in i det redovisade värdet för varulager/annan anläggningstillgång.]

Om tillämpligt.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År 2019

1,16%

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som

obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Värme 50 år
- EI 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad 30-50 år
- Stambyte 50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	2 132 414	2 101 907
Hyror	2 001 213	2 010 406
Övriga intäkter	30 343	18 203
Summa	4 163 970	4 130 516

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	128 663	111 570
Städning	117 007	161 239
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 833	66 404
Trädgårdsskötsel	34 488	65 131
Snöröjning	24 178	24 178
Reparationer	164 016	440 814
El	148 063	107 388
Uppvärmning	518 413	540 874
Vatten	122 472	82 479
Sophämtning	101 190	110 297
Försäkringspremie	97 938	94 864
Fastighetsavgift bostäder	97 753	95 743
Fastighetsskatt lokaler	100 300	100 300
Övriga fastighetskostnader	12 298	116 998
Kabel-tv/Bredband/IT	179 167	178 461
Förvaltningsarvode ekonomi	135 580	130 370
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 674	1 020
Panter och överlåtelse	55 593	34 859
Juridiska åtgärder	7 727	4 651
Övriga externa tjänster	11 056	34 875
	2 081 409	2 502 515
Underhåll		
Lokaler	-	118 010
Gemensamma utrymmen	47 581	252 002
Installationer	-	1 106
Värme	30 033	-
Ventilation	73 100	11 448
Hissar	-	21 060
Övrigt	-	178 875
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 232 123	3 085 016

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Porto / Telefon	1 286	1 999
Annonser/Reklam	5 449	
Konsultarvode	121 761	123 800
Revisionarvode	20 289	19 742
Summa	148 785	145 541

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden:	98 500	101 800
Löner:		
Sociala kostnader	25 752	27 916
	124 252	129 716

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Byggnad	42 195 684	42 195 684
-Ombyggnad	41 173 925	37 549 725
-Mark	26 163 637	26 163 637
-Markanläggning	263 365	263 365
Vid årets slut	109 796 611	106 172 411
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 382 043	-8 186 411
-Årets avskrivning	-1 406 674	-1 195 632
Vid årets slut	-10 788 717	-9 382 043
Redovisat värde vid årets slut	99 007 894	96 790 368

Taxeringsvärde

Byggnader	47 430 000	47 430 000
Mark	103 600 000	103 600 000
	151 030 000	151 030 000

Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	10 030 000	10 030 000
	151 030 000	151 030 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	54 930	45 196
Momsfordring	57 537	3 441
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	112 467	48 637

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Äffärskonto	6 722	6 722
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 783 311	4 552 100
	1 790 033	4 558 822

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2021-12-31	Amortering /Upplåning	2020-12-31
Stadshypotek			-	-2 469 321	2 469 321
Stadshypotek	3-månader	0,80%	6 572 700	-66 560	6 639 260
Stadshypotek	2022-03-01	0,70%	3 375 874	-142 300	3 518 174
Stadshypotek			-	-1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2022-04-01	0,80%	7 880 000	-100 000	7 980 000
Stadshypotek	3-månader	0,88%	7 900 000	-60 000	7 960 000
Stadshypotek	3-månader	0,80%	6 930 000	-70 000	7 000 000
Stadshypotek	2022-01-17	0,75%	1 985 000	-15 000	2 000 000
			34 643 574	-3 923 181	38 566 755
Varav kortfristig del			-34 643 574	-	-
			-		38 566 755

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 297 135 kr under år 2022.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	41 906	44 960
Förutbetalda hyror och avgifter	226 469	218 830
Revision	17 000	17 000
Arvode för styrelsen	108 035	110 442
Övriga upplupna kostnader	130 002	196 263
	523 412	587 495

Övriga noter

Ställda säkerheter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	38 792 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	38 792 000	31 000 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade

Underskrifter

Stockholm 2022-05-27



Håkan Svensson
Ordförande



Michael Rendell
Ledamot



Jakob Dumky
Ledamot

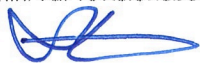


Lena Strand
Ledamot



Oscar Hultén
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2022



Auktoriserad revisor
Börje Kraft

ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 12

Org.nr 7696-1543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 12** 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisornns 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisornns 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Skalmeljåsåren 12** för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2022-05-30

Börje Krafft
Auktoriserad revisor