

Årsredovisning 2021

BRF Mallen 9



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Balansräkning - Tillgångar	10
Balansräkning - Eget kapital och skulder	11
Noter	12
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17

Styrelsen för BRF Mallen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mallen 9 med adresserna Tjustgatan 5-7, Åsögatan 100 och Västgötagatan 18. Husen byggdes mellan åren 1964 och 1971 av AB Östgötabyggen efter ritningar av Henrik Borendal. Brf Mallen 9 bildades 2002 och den 5 november samma år övertog föreningen fastigheten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Brf Mallen 9 äger marken där föreningens hus står. Brf Mallen 9 har 95 lägenheter, varav 89 är upplåtna med bostadsrätt och sex är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också tolv lokaler, som samtliga upplåts med hyresrätt, och ett garage med 80 bilplatser varav tio har möjlighet till elbilsladdning samt åtta mc-platser.

Aktuellt i verksamheten

Föreningen har en stabil ekonomi efter många års långsiktig och ansvarsfull förvaltning. Under 2021 genomfördes en omfattande garagerenovering och bygget av ett nytt soprum inleddes, vilket gjorde att utgifterna var betydligt större än tidigare år. Det ska dock ses i ljuset av att föreningen haft överskott i verksamheten under tidigare år och kunnat bygga upp en god likviditet. Sett över två år har föreningen minskat sin beläning med tre miljoner kronor. Några avgiftshöjningar är inte planerade.

Nämnas kan även att ett lån på 23 miljoner löpte ut i januari 2022 och efter att ha fört samtal med ett flertal banker kunde föreningen teckna nya lån som gör att vi sparar cirka 200 000 kronor i räntekostnader per år jämfört med tidigare. En lägenhet som tidigare har upplåtits med hyresrätt kommer att säljas under våren 2022, vilket sannolikt kommer leda till ytterligare en större amortering på föreningens lån.

Under 2021 fick föreningen en ny hyresgäst i en av våra lokaler med skyltfönster mot gatan. Frisörsalongen Daax studio har flyttat in och tidigare hyresgästen Söders hårpunkt har flyttat ut. Tillsammans med den populära restaurangen Indian Garden skapar de rörelse och en trevlig miljö på det lilla torget framför föreningens port på Åsögatan. Intill Indian Garden ligger föreningens andra större lokalhyresgäst, Shurgard, som bidrar till variation med olika typer av verksamheter i kvarteret.

De sociala aktiviteterna i föreningen var, precis som 2020, begränsade på grund av pandemin även om föreningens gröna innergård användes av många medlemmar för privata utomhusträffar och arrangemang. Efter en medlemsmotion till stämman har en gemensam grill köpts in till gården. En radonmätning gjordes i fastigheten under 2021 som visade att radonhalten ligger under gränsvärdena.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 RoK
53 st	2 RoK
13 st	3 RoK
22 st	4 RoK
1 st	5 RoK

Bostadsyta: 7 324 kvm
Övrig yta (lokal, garage m.m.): 4 099 kvm
Total Yta: 11 423 kvm
Mark till bostäder: 9 155 kvm
Mark till Lokaler: 1 354 kvm
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret

Medlemsinformation

Antal medlemmar:	Föreningen har vid årets slut 136 medlemmar
Lägenhetsöverlåtelser:	Under året har 10 överlåtelser ägt rum
Andrahandsupplåtelser:	Styrelsen har beviljat 3 st andrahandsupplåtelser. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.
Årsavgifter:	Årsavgifterna har varit oförändrade under 2021.
Övrigt:	Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5% av prisbasbeloppet, vilket för 2021 innebar 1190 kr. Pansättningsavgift debiteras om 1% av prisbasbeloppet, vilket 2021 innebar 476 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under året efter stämman i maj 2021 haft följande sammansättning:

Carolina Silverudd Lundbom	Ordförande (1 år)
Anna Haupt	Vice ordförande (1 år)
Hans Öberg	Kassör (1 år)
Jannica Kjellander	Ledamot (1 år)
Johan Johansson	Ledamot (1 år)
Peter Krusin	Ledamot (1 år)
Pontus Ekerljung	Ledamot (1 år)
Anneli Nygårds Kers	Suppleant (1 år)

Revisorer

Extern Revisor	Ordinarie Björn Sjödin Focus Revision
Intern Revisor	Ordinarie Hans Fredricsson Suppleant Karl-Axel Kindlund

Valberedning

Alan Chin	Sammanställande
Maja Bakszt	
Anders Bäcklander	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2021. På grund av Covid-pandemin hölls stämman digitalt.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 13 stycken protokollförda sammanträden under 2021, inklusive konstituerande styrelsemöte efter stämman. Utöver detta har styrelsens medlemmar tät kontakt via telefon och e-post.

Avtal

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2007 av Storholmen Förvaltning AB

Fastighetsförvaltning

(Teknisk, fastighetsskötsel, projekt) sköts sedan 2014 av Storholmen Förvaltning AB

Hiss

St Eriks Hiss har löpande serviceavtal gällande alla hissar i fastigheten.

Ventilation

Indoor Energy Services har kontrakt på årligt och löpande underhåll av ventilationen (serviceavtal).

Garage

Föreningen har avtal med ADP Alldoor AB rörande våra garageportar samt med AN Låsnabben angående handsändare för in- och utfart ur garaget.

Städning

Ren Standard.

Gårdsskötsel

Vi har avtal för skötsel innergårdar och förgård med Ljuva Trädgård.

Klottersanering

Sedan många år har föreningen avtal med Klotterkonsulten för borttagande av llotter.

Tak

Avtal finns med JP Schweits AB för snöröjning av taken, med Dimson för värme på våra tak (takrännor, stuprör) och Nynäs Tak för årlig översyn och rensning av takrännor och stuprör.

Brandskydd

Avtal med Presto AB (tidigare Cupola AB) rörande SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).

Snöröjning

För skottning och sandning på Tjustgatan har vi avtal med Snöjouren.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

El och Fjärrvärme

El Bra Miljöval med Nordic Green Energi.
Fjärrvärme Fortum Trygg avtal med Fortum.

Vatten och värmeledningar

Chemi Clean sköter om våra vatten och värmeledningar.

Avloppsstammar

KS

Avloppsteknik för skötsel och rensning av våra stammar

Säkerhetsdörrar

Jimmy Jonssons Ståldörrar sköter leverans av säkerhetsdörrar.

Vitvaror

Enterna har ett serviceavtal för tvättstugorna.

Underhållsplan

För fastigheten finns en 50 årig underhållsplan upprättad och som årligen uppdateras.

Hållbarhetsrapport

Bakgrund

En bostadsrättsförening kan vara ett utmärkt forum för att kanalisera människors miljö- och klimatengagemang för att uppnå största möjliga miljönytta. Dels eftersom föreningsformen ger möjlighet att agera tillsammans, dels eftersom det i bostadshus kan göras många insatser som ger minskade klimatutsläpp och andra miljövinster.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Den andel som går att härleda till en enskild förening i centrala Stockholm är givetvis försumbar, men det är inget skäl till att inte vi ska ta vår del av ansvaret. Styrelsen ser även uppenbara fördelar med en mer miljömässigt hållbar förvaltning av vår fastighet, eftersom den skapar värden för de boende som gör lägenheterna mer attraktiva att bo i även i framtiden.

Fordon och transport

Föreningen har flera cykelställ utomhus samt ett cykelrum i källaren för att underlätta för medlemmarna att äga och använda cyklar i vardagen.

Under 2021 har föreningen dessutom byggt fem nya laddplatser för elbilar i vårt garage så att där nu totalt finns tio sådana platser. Avsaknaden av laddplatser är för många ett skäl att välja en bil med förbränningsmotor istället för en elbil. Att skapa laddinfrastruktur för elbilar är därför en förutsättning för omställningen av bilparken. Genom att bidra till fler laddplatser i området gör vi det enklare för medlemmar i föreningen och grannar att äga och köra mer klimateffektiva bilar.

Till årsstämman finns också en motion om att upprätta en bilpool för föreningens medlemmar.

El från förnybara energikällor

Föreningen har grönt elavtal med fast pris och får all vår el från vattenkraft. Föreningen ser vidare över möjligheten att installera solceller på taken. Våra tak skuggas inte av intilliggande byggnader eller träd, vilket borgar för goda förutsättningar för detta.

Energieffektivisering

I äldre fastigheter kan energieffektiviserande åtgärder minska energiförbrukningen avsevärt, vilket även ger sänkta kostnader för fastighetsägaren och de boende. BRF Mallen 9 har sedan tidigare bytt ut alla fönster mot energiglas och tvättstugor har utrustats med moderna maskiner som förbrukar mindre energi. Belysning i garage och våningsplan är kopplade till censorer så att de endast tänds vid behov. En ventilationskontroll kommer att göras under 2022.

Biologisk mångfald

Föreningen har en mycket fin och grönskande innergård, som under vår och sommar utgör en grön oas för de boende i föreningen. De omgivande husen skyddar mot vind i tre väderstreck, samtidigt som

öppningen söderut släpper in solen. Det skapar värme och lå, vilket ger bra förutsättningar för pollinerande insekter. Pollinatörer bidrar till ett fungerande ekosystem, men under de senaste åren har de blivit allt färre och många arter är upptagna på den svenska rödlistan över hotade arter. På föreningens innergård har vi planterat olika blommor och växter som bidrar till bättre livsmiljöer för pollinatörer, till exempel lavendel, timjan, salvia, näva, kaprifol och olika bärbuskar. Våra cykelställ på innergården har klätts med sedumtak och inför sommaren 2022 planerar vi att sätta upp insekts hotell.

Sopsortering

För att underlätta sopsorteringen för föreningens medlemmar tillhandahåller föreningen sedan tidigare ett grovsoprum. Där kan medlemmarna slänga keramik, småelektronik, färgrester och annat som av miljöskäl inte bör slängas i de vanliga soporna, men inte heller kan sorteras vid de närliggande återvinningsstationerna. När grovsoprummet är öppet bemannas det av någon i styrelsen för att minska risken att saker sorteras fel. Under 2021 har dessutom byggnationen av ett nytt soprum, med möjlighet till avfallssortering, påbörjats. Planen är att det nya soprummet ska tas i bruk under 2022. På så vis bidrar vi till ökad miljönytta då matresterna kan bli till fordonsgas eller gödsel istället för att slängas med de vanliga soporna. Föreningen är väl förberedd för att möta Stockholms stads ökade krav på matavfallssortering som börjar gälla 2023.

Återbruk

I anslutning till tvättstugan har vi gemensamma bokhyllor för att ge lästa böcker nya ägare och nytt liv och stimulera återbruk.

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	6 826 310	8 415 280
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	8 680 763	8 517 938
Finansiella intäkter	197	244
Ökning av kortfristiga skulder	286 362	180 733
Mottagna depositioner	1 200	1 300
Upplåtelse bostadsrätt	0	4 320 000
	12 968 522	13 020 215
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 898 480	6 623 930
Finansiella kostnader	448 356	555 226
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	9 939 585	264 289
Ökning av kortfristiga fordringar	922 342	165 740
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	7 000 000
	17 208 763	14 609 185
Likvida medel vid årets slut	2 586 069	6 826 310
Årets förändring av likvida medel	-4 240 241	-1 588 970

61

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter och hyror*	7 651	8 050	8 280	8 071	7 936
Driftnetto	3 606	2 727	2 371	2 795	3 315
Resultat efter finansiella poster	-506	-1 501	-2 138	-1 270	-474
Balansomslutning	165 451	161 388	165 386	167 861	169 756
Fond för yttre underhåll	9 532	8 678	6 991	5 440	4 187
Soliditet (%)	73	75	72	72	72
Kassalikviditet (%)	173	340	444	343	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	453	452	450	422	434
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 001	1 281	1 144	1 134	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 085	5 506	6 519	6 140	6 140
Lån/kvm totalyta (kr)	3 677	3 327	3 939	3 840	3 840
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	24	21	22	22	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	118	105	111	111	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	19	24	16	15	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	39	49	52	49	0
Skuldränta (%)	1,0	1,5	1,3	1,2	0,0

Ytor enligt fastighetstaxeringsbeslut 2019 är 6 902 kvm bostadsrättsyta, 422 kvm hyresrättsyta och 4 099 kvm lokalyta.

*Uteblivna hyresintäkter under år 2021 på grund av garagerrenovering.

Förändring av eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplättelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 873 346	39 822 483	8 678 370	-20 719 725	-1 500 947	121 153 527
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 687 500	-1 687 500		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-833 392	833 392		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 500 947	1 500 947	0
Årets resultat					-505 849	-505 849
Belopp vid årets utgång	94 873 346	39 822 483	9 532 478	-23 074 780	-505 849	120 647 678

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-23 074 780
Årets resultat	-505 849
	-23 580 629

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 951 250
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-585 404
I ny räkning överföres	-24 946 475
	-23 580 629

Handwritten signature/initials

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



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 650 800	8 049 664
Övriga intäkter		582 041	387 025
Erhållna ersättningar		447 921	81 249
Summa föreningens intäkter		8 680 763	8 517 938
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 275 328	-3 702 617
Förvaltningskostnader	4	-971 350	-1 194 918
Fastighetsskatt och -avgift		-510 605	-507 755
Arvoden och löner	5	-286 157	-289 351
Föreningens övriga kostnader		-313 431	-95 897
Summa föreningens kostnader		-5 356 871	-5 790 538
Driftnetto		3 323 892	2 727 400
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-541 609	-833 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 839 974	-2 839 974
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-57 690	-945 966
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 356	-555 226
Summa finansiella poster		-448 159	-554 982
Resultat efter finansiella poster		-505 849	-1 500 947
Resultat före skatt		-505 849	-1 500 947
Årets resultat		-505 849	-1 500 947

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	161 208 344	154 108 733
Summa materiella anläggningstillgångar		161 208 344	154 108 733
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		286 894	193 033
Övriga fordringar		922 496	142 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 489	116 767
Summa kortfristiga fordringar		1 374 879	452 537
<i>Kassa och bank</i>		2 586 069	6 826 309
Summa omsättningstillgångar		3 960 949	7 278 846
SUMMA TILLGÅNGAR		165 169 292	161 387 579

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 695 829	134 695 829
Fond för yttre underhåll		9 532 478	8 678 370
Summa bundet eget kapital		144 228 307	143 374 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 074 780	-20 719 725
Årets resultat		-505 849	-1 500 947
Summa fritt eget kapital		-23 580 630	-22 220 672
Summa eget kapital		120 647 677	121 153 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	15 000 000	23 000 000
Övriga skulder		94 625	93 425
Summa långfristiga skulder		15 094 625	23 093 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	27 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		631 656	462 797
Aktuella skatteskulder		31 592	46 844
Övriga skulder		1 053 482	176 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	710 259	1 454 214
Summa kortfristiga skulder		29 426 990	17 140 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 169 292	161 387 579

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

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

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad	2%
Renovering portar & entréer	4%
Ventilationsrenovering	2%
Tvättstugerenovering	5%
Till- och ombyggnad, renoveringar	2%-20%
Hysesgäst Anpassningar	10%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	3 123 822	3 119 141
Hyror*	4 526 978	4 930 523
	7 650 800	8 049 664

* Uteblivna hyresintäkter under år 2021 på grund av garagerenovering.

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Driftkostnader	2 123 063	1 984 537
Skötselkostnader	766 241	753 894
Reparationskostnader	386 024	964 186
	3 275 328	3 702 617

Not 4 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	93 377	90 463
Ekonomisk förvaltning	731 078	705 004
Projektkostnader	0	216 014
Övriga förvaltningskostnader	146 894	183 436
	971 349	1 194 917

Not 5 Arvoden och löner

	2021	2020
Styrelsearvoden	198 400	195 200
Sociala avgifter på arvoden	59 377	66 362
Revisionsarvode	28 380	27 789
	286 157	289 351

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	1 835 304	1 835 304
Renoveringar/underhåll/hyresgästanpassningar	1 004 670	1 004 670
	2 839 974	2 839 974

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 588 877	148 588 877
Renoverings-/underhållsåtgärder/hyresgäst Anpassning	37 451 712	37 187 423
Årets aktiverade renoveringar/underhållsåtgärder*	9 939 585	264 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 980 174	186 040 589
Ingående avskrivningar	-31 931 856	-29 091 882
Årets avskrivningar	-2 839 974	-2 839 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 771 830	-31 931 856
Utgående redovisat värde	161 208 344	154 108 733
Taxeringsvärden byggnader	106 600 000	106 600 000
Taxeringsvärden mark	174 600 000	174 600 000
	281 200 000	281 200 000

* Avser renovering av garaget om beloppet 9 751 489 kr samt renovering av soprum om beloppet 188 096 kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,50	2022-01-30	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	0,47	2023-03-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	0,76	2022-03-09	4 000 000	0
			42 000 000	38 000 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	75 999 200	75 999 200
	75 999 200	75 999 200

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	66 127	72 813
Förutbetalda avgifter och hyror	291 983	1 043 559
Övriga interimsskulder	352 149	337 842
	710 259	1 454 214



Stockholm 2022 - 05-04


Caroline Silverudd Lundbom


Anna Haupt


Hans Öberg


Pontus Ekerljung


Jannica Kjellander


Peter Krusin


Johan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-09


Björn Sjödin
Auktoriserad revisor


Hans Fredricsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mallen 9

Org.nr. 769608-4149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mallen 9 för år 2021.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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:

51

- 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar


Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mallen 9 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

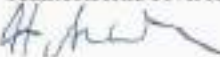
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2022


Björn Sjödin

Auktoriserad revisor



Hans Fredricsson
Revisor