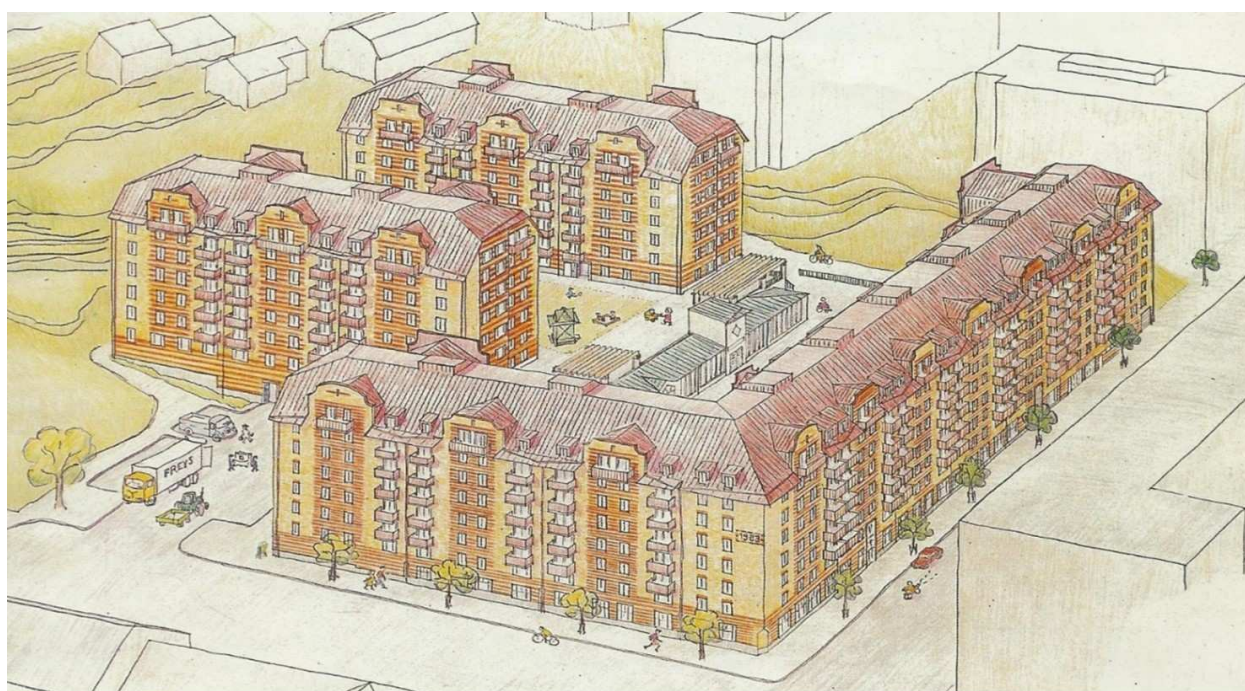


# Årsredovisning

för

## Brf Harpalten 1

769604-2246



Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1**

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

E-post: styrelsen@brfharpalten1.se

Bankgiro: 5790-7222, Org.nr: 769604-2246

Hemsida: www.brfharpalten1.se

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4-14
Inledning	4
<b>Allmänt om verksamheten</b>	4
Fastighet	4
Stadgar	4
Föreningsstämma	4
Styrelse	5
Revisor	5
Valberedning	5
Förvaltning	5
Styrelsens arbete	6
Tomträttsavgäld	6
Årsavgift	6
Underhållsplan	6
Service till boende	6
Systematiskt brandskyddsarbete	7
Besiktningar	7
Medlemskap	7
Information till boende	7
Sociala aktiviteter	7
Fastighetens elförsörjning	8
Lokaler	8
Överlåtelser	8
Energiuppföljning	8
<b>Genomförda upphandlingar under 2021</b>	9
Takskottning och plåtarbeten	9
Gym och aktivitetsrum	9
OVK	9
Renovering av avstängningsventiler för varm- och kallvatten	9
Passagesystem	9
Banktjänster	9
<b>Genomförda underhållsinsatser</b>	9
Hissar	9
Fönstermålning	9
Installation av trygghetskameror	9
Montering av brytskydd på entréportar	10
Fastighetens skyddsrum	10
Smart avloppsfälla	10
Miljörum och miljöstuga	10
<b>Felavhjälpande underhåll/reparationer</b>	10
Övre gården - terassen	10
Vattenskador	10
<b>Omförhandling av avtal utförda under 2021</b>	10
<b>Större arbeten som planeras under 2022</b>	10
Utbyten av hissar	10

## Innehållsförteckning

Upphandling av projektledning för kommande stamreovering	10
Fastighetens elförsörjning	11
Hushållssopor och biologiskt avfall	11
<b>Trädgårdsskötsel och snöröjning</b>	11
<b>Kameral förvaltning</b>	11
<b>Ekonomisk redovisning</b>	11
Föreningens finansiella ställning	11
Föreningens ekonomi under 2021	12
Flerårsöversikt	12-13
Förändring av eget kapital	13
Förslag till ansamlad förlust	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16-17
Kassaflödesanalys	18
Noter	19-23
Underskrifter	24

Styrelsen för Brf Harpalten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Inledning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

År 2021 har, precis som år 2020 präglats av pandemin. Styrelsen har till stor del tillämpat digitala lösningar för att kunna hantera löpande ärendena och styrelsens arbete.

Styrelsen har noga följt pandemins utveckling och vidtagit åtgärder för att minska smittspridning inom fastigheten.

### Allmänt om verksamheten

Nedan följer en allmän redogörelse avseende föreningens verksamhet.

#### Fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 203 lägenheter och vid utgången av år 2021 är 186 av dessa bostadsrätter och 16 hyresrätter. En av våra hyresrätter hyrs ut på korttid, och så kommer även bli fallet med en hyresrätt som återlämnas under våren 2022. En av våra lägenheter används i enlighet med tidigare beslut som föreningslokal med övernattningsmöjlighet för upp till fyra personer.

Inom föreningen finns elva lokaler som alla har varit uthyrda under året.

I fastigheten finns garage med 117 bilplatser och åtta mc/moped platser (kombineras efter efterfrågan) samt tolv uteparkeringsplatser. Åtta av bilplatserna är utrustade för laddning av elbilar eller hybrider. Alla platser är uthyrda och det finns en kö.

Det finns också 22 extraförråd på 1,5 - 4 kvm för uthyrning till medlemmarna. Därutöver finns sammantaget 56 cykelplatser med upphängningsanordning i två separata låsta cykelrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Stadgar

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2018. Stadgarna kan laddas ned från föreningens hemsida.

#### Föreningsstämma

Med anledning av den pågående pandemin hölls föreningens ordinarie föreningsstämma utomhus den 16 juni 2021 och röstlängden omfattade 43 röster, 47 medlemmar från 43 bostadsrätter var närvarande. Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen samt godkände

styrelsens förslag till resultatdisposition.

Det noterades att två styrelser berördes av fråga om ansvarsfrihet. Dels den styrelse som var vald fram till 2020 års stämma, dvs. perioden den 1 januari 2020 till den 15 juni 2020 (styrelse 1). Dels den styrelse som valdes vid 2020 års stämma, dvs. perioden den 15 juni 2020 till den 31 december 2020 (styrelse 2). Stämman beslutade att bevilja styrelse 1 respektive styrelse 2 ansvarsfrihet.

### Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

#### Under perioden 2021-01-01 till 2021-06-16

Nicholas Génétay, 9A, ordförande  
Stefan Lisinski, 11C, vice ordförande  
Tommy Asper, 11F, ledamot  
Annica Eriksson, 11B, ledamot  
Lina Daleke, 9A, ledamot  
Åsa Örtengren, 11H, ledamot  
Per Jungstedt, 9A, ledamot  
Kerstin Peterson, 9A, suppleant  
Jan-Erik Carlsson, 11A, suppleant  
Anna-Stina Elfving, 11C, suppleant

#### Under perioden 2021-06-16 till 2021-12-31

Nicholas Génétay, 9A, ordförande  
Stefan Lisinski, 11C, viceordförande  
Tommy Asper, 11F, ledamot  
Annica Eriksson, 11B, ledamot  
Anna-Stina Elfving, 11C, ledamot  
Åsa Örtengren, 11H, ledamot  
Per Jungstedt, 9A, ledamot  
Jan-Erik Carlsson, 11A, suppleant  
Marie-Louise OhlsénSvensson, 9F, suppleant

Ledamoten Tommy Asper omvaldes på två år. Ledamöterna Stefan Lisinski och Annica Eriksson samt suppleanten Jan-Erik Carlsson omvaldes på ett år. Ledamoten Anna-Stina Elfving liksom suppleanten Marie-Louise Ohlsén Svensson nyvaldes på ett år. Ledamöterna Nicholas Génétay, Per Jungstedt och Åsa Örtengren kvarstod som ledamöter då de valdes på två år vid stämman år 2020.

### Revisor

Auktoriserad revisor Fredrik Åborg samt revisorssuppleant Robert Malmer, MT Revision AB.

### Valberedning

Valberedningen har fram till föreningsstämmen 2021 bestått av Anders Nylén 9F, Sven Göran Svensson, 9F och Malin Sundin, 11E. På föreningsstämmen omvaldes Anders Nylén, 9F, Sven Göran Svensson, 9F och Malin Sundin, 11E på ett år.

### Förvaltning

Den kamerala förvaltningen är upphandlad i avtal med Trönberg & Co Förvaltnings AB. Under året har den kamerala förvaltningen flyttats till Lexium Förvaltning & Projekt AB med anledning av att Trönberg & Co Förvaltning AB försatts i konkurs hösten 2021. Ett nytt bolag - Lexium Förvaltning & Projekt AB - köpte inkråmet i Trönberg & Co Förvaltning AB.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel har under året utförts av ON Bygg AB.

Därutöver anlitar föreningen Teknikförvaltning i Stockholm AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

Fastighetsskötare har normalt varit på plats i huset måndagar till och med onsdagar klockan 07.30 till 15.00. Förenings- och fastighetsexpeditionen har varit öppet helgfri måndag till onsdag klockan 07.30 till 08.00.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvarat för tillsynen av fastigheten

tillsammans med fastighetsskötaren samt anlidade företag inom respektive sakområde.

### **Styrelsens arbete**

Under året har styrelsen haft 14 protokollförda styrelsesammanträden. Därutöver har ett antal budgetmöten samt löpande arbetsmöten genomförts. Det finns en fastighetsgrupp som består av fyra styrelseledamöter som regelmässigt sammanträder tillsammans med fastighetsskötaren.

Styrelsens ledamöter har det övergripande ansvaret inom olika områden. Dessa är bland annat hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, värme, ventilation och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), ekonomi, projektledning för entreprenader, löpande ansvar för hyresgäster och lokalhyresgäster samt information till boende i fastigheten. Styrelsen håller sig uppdaterad om nya regler och myndighetskrav samt tar initiativ till de åtgärder som behövs för att underhålla fastigheten.

Styrelsen arbetar proaktivt med att informera och hjälpa medlemmar som vill renovera och bygga om. Att göra rätt från början hjälper både föreningen, den enskilda medlemmen samt de boende som bor runt omkring.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen fokuserar på att behålla och utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt boende för alla medlemmar och hyresgäster. Arbetet präglas av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att löpande omförhandla föreningens avtal och behålla föreningens låga energiförbrukning. Även se till att förhandla hyror så att de är marknadsmässiga och öka intäkterna där detta är möjligt. Föreningen nyttjar sen tidigare tomma rum som extraförråd och cykelrum där platser hyrs ut.

### **Tomträttsavgäld**

Stockholms Stad har fattat beslut om höjd tomträttsavgäld från och med den 1 juli 2021. Styrelsen har undersökt möjligheterna att köpa tomträtten men föreningen kan inte räkna hem en sådan investering på många år. Om förutsättningarna för friköp ändras kommer styrelsen på nytt att undersöka förutsättningarna att friköpa tomträtten.

Fram till den 30 juni 2021 var den årliga kostnaden 2 344 200 kronor. Ett nytt avtal inleddes den 1 juli 2021 och sträcker sig till den 30 juni 2031. Höjningen av tomträttsavgälden sker stegvis under avtalsperioden.

Fr o m 1 juli 2021 höjdes avgiften med 1 398 800 kr, under de följande fyra åren stiger den årligen med cirka 331 000 kr/år. Fr.o.m. den 1 juli 2025 är tomträttsavgälden 5 066 000 kr/år och ligger kvar där fram till avtalstidens slut den 30 juni 2031.

### **Årsavgift**

Sedan köpet år 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen strävar efter att behålla avgiften på en fortsatt låg nivå.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande och årsvis. Den nuvarande planen sträcker sig till och med år 2038. Utefter den planeras underhållsarbetet och ligger också till grund för föreningens budget.

### **Service till boende**

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, pappersförpackningar, metall, tidningar, batterier (ej bilbatterier) och glödlampor/lysrör. De boende disponerar också ett separat grovsoprum som är avsett för möbler och andra grovsopor samt elektronik.

Föreningen har fyra tvättstugor med vardera tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns även en grovtvättmaskin samt tillhörande torkskåp.

Vatten och värme ingår i årsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 250/250 Mbit/s i årsavgiften. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Nätverket är anslutet till Stokabs stadsnät och kommunikationsoperatör är för närvarande Ownit AB. Ownit erbjuder även tv och fast telefoni. Samtliga lägenheter har också möjlighet att ansluta till ComHem för tv-utsändningar. Fiber finns även framdraget till lokalerna, men lokalhyresgästerna ansvarar själva för val av kommunikationsoperatör.

Föreningen har inrett en före detta lägenhet om 84 kvm som föreningslokal att användas av föreningens medlemmar till större middagar, samlingar, barnkalas samt för föreningens behov av möteslokal. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lokalen är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt.

Föreningen har ett välbesökt fyndrum. Många fina fynd görs här och det finns även bord, stolar samt glas för utlåning i fyndrummet.

Föreningen har också ett gym med anslutande aktivitetsrum som disponeras av medlemmarna. Gymmet tillhandahåller motionscyklar, löpband, fria vikter, roddmaskin, stakmaskin med mera. Aktivitetsrummet har ett nytt pingisbord. Vidare finns ett hobbyrum för snickeri eller målning för alla boende.

### **Systematiskt brandskyddsarbete**

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för husen. Kontroller sker löpande och planen uppdateras regelbundet för att vara aktuell.

### **Besiktningar**

Under året har löpande besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna, rökluckorna, garagedörrarna samt köldmediet.

### **Medlemskap**

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

Föreningen är också medlem i Stockholm Stadsmissions nattjour. Anslag om detta finns uppsatt i varje trapphus med uppgift var man ska ringa i händelse av att uteliggare påträffas.

### **Information till boende**

Föreningens hemsida [www.brharpalten1.se](http://www.brharpalten1.se) uppdateras kontinuerligt och har under året förlagts till en ny mer användarvänlig och överskådlig digital plattform. All information är numer allmänt tillgänglig för olika intressenter såsom boende, köpare, säljare och mäklare.

Under år 2021 har fyra informationsblad med generell information samt elva e-brev med specifik information delats ut samt mejlats till de boende i fastigheten. Information har också meddelats via anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan.

### **Sociala aktiviteter**

I stället för städdag så brukar föreningen anordna en gårdsfest. Under år 2021 har ingen sådan fest genomförts på grund av pandemin.

### **Fastighetens elförsörjning**

Styrelsen har år 2019 tecknat avtal ”Fortum Smart med Nordisk Elmix” från Fortum.

### **Lokaler**

I fastigheten finns totalt 11 lokaler med en yta på cirka 4000 kvm som vi hyr ut kommersiellt. Samtliga lokaler är i dagsläget uthyrda. Lokalerna finns på följande adresser:

#### **7A 7B**

Lokalen är på ca 499 kvm och är uthyrd till Stockholm Stad (nyttjas som gruppbestäder).

#### **7C 7D**

Lokalen är på ca 487 kvm och är uthyrd till Stockholm Stad (nyttjas som gruppbestäder).

#### **9B**

Lokalen är på ca 210 kvm och uthyrd till Vaengad Innovation Laboratory AB.

#### **9C**

Lokalen är på ca 390 kvm och är uthyrd till Stockholms Schackförbund.

#### **9D**

Lokalen är på ca 230 kvm och är uthyrd till Yogashala Stockholm AB.

#### **9E**

Lokalen är på ca 227 kvm och är uthyrd till Svenska Koloniträdgårdsförbundet.

#### **Brännkyrkagatan 80B**

Lokalen är på ca 309 kvm och är uthyrd till Certe Revision AB.

#### **B82:1 (Brännkyrkagatan 82B)**

Lokalen är på ca 1066 kvm och är uthyrd till Showroom by Makajo AB.

#### **B82:2 (Brännkyrkagatan 82C)**

Lokalen är på ca 737 kvm och är uthyrd till The Fashion Archive AB, som har klädaffären Beyond Retro.

#### **Lagerlokal i källarplan**

Lokalen är på ca 10 kvm och är uthyrd till en byggfirma.

#### **Lagerlokal i övre garaget**

Lokalen är på ca 19 kvm och är uthyrd till Stockholms Schackförbund.

### **Överlåtelse**

Under året har styrelsen godkänt sex (6) överlåtelse.

### **Energiuppföljning**

Styrelsen har under många år arbetat med att sänka energiförbrukningen. Av den senaste energideklarationen år 2018 framgår att föreningens deklarerade energianvändning är låg, lägre än dagens nybyggnadskrav, vilket är ett kvitto på föreningens och styrelsens aktiva arbete i detta



sammanhang.

Som exempel på energirelaterade arbeten kan nämnas byte av undercentral (år 2006), nya trapphus och källararmaturer (år 2008), ny ventilation för bostäder och en del lokaler (år 2010), fönstertätning (år 2010), nya radiatortermostater (år 2010), kompletteringar i undercentralen (år 2011), genomgripande modernisering av föreningens största ventilationsanläggning (år 2012), renovering och uppgradering av ventilationen till garagen (år 2013), installation av nattkyla och frånluftsreglering i det största ventilationsaggregatet, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan (år 2015), installation av LED i samtliga armaturer och utomhusbelysning (år 2017), utslitna och gammal utrustning i tvättstugorna har bytts ut (år 2018 och år 2019), hissen i 9D har bytts ut (år 2018), hissen i 11E har bytts ut (år 2019).

## **Genomförda och påbörjade upphandlingar under år 2021**

### **Takskottning och takplåtarbeten**

Styrelsen har upphandlat en ny leverantör, JW Plåtarbeten AB, för takskottning och bevakning/rondering av föreningens tak i samband med snöfall.

### **Gym och aktivitetsrum**

Styrelsen har upphandlat renovering av föreningens aktivitetsrum och gym. Förutom ytskiktsrenovering har även golvet i gymdelen bytts ut till ett s.k. dämpgolv. Samtidigt har ny gymutrustning samt ett nytt pingisbord anskaffats.

Ett bokningssystem har installerats. Vidare har brandvarnare som är kopplade till sensorer i källarutrymmena utanför lokalen installerats.

Gymmet och aktivitetsrummet invigdes under senhösten och är förhållandevis väl besökt.

### **OVK**

Styrelsen har upphandlat OVK-besiktning som genomfördes under senhösten 2021. Ett tjugotal lägenheter återstod vid årets slut.

### **Renovering av avstängningsventiler för varm- och kallvatten**

Styrelsen har under året påbörjat en upphandling för renovering av avstängningsventiler för varmvattencirkulationen (VVC), varmvatten och kallvatten.

### **Passagesystem**

Styrelsen har upphandlat en uppdatering av fastighetens passagesystem. En ny version av systemet (RCO) är installerat.

### **Banktjänster**

Styrelsen har under året konkurrensutsatt föreningens bank Nordea, vilket fick till följd att föreningens lån har placerats om till SEB, till bättre villkor. Övriga banktjänster kommer att flyttas till SEB under år 2022.

## **Genomförda underhållsinsatser**

### **Hissar**

Under år 2021 har båda hissarna i 9A och hissen i 11F bytts ut.

### **Fönstermålning**

Fönstermålning har skett i lägenheter på plan 2, plan 1 och bottenvåning. Medlemmar och hyresgäster har haft möjlighet att avvakta med fönstermålningen p.g.a. pandemins smittrisker.

### **Installation av trygghetskameror**

Trygghetskameror har installerats i garaget och överst i de uppgångar som har trappor upp till vinden. Därutöver har kameror installerats miljörummet, miljöstugan och i grovsoprummet. I trapphuset 9D (nergången till garagen) har kamera installerats längst ned. Vidare övervakas entrén till föreningens expedition på Brännkyrkagatan 80. Kamerorna spelar inte in ljud.

### **Montering av brytskydd på entréportar**

Där det har varit möjligt har kraftiga brytskydd monterats på fastighetens entréportar.

### **Fastighetens skyddsrum**

Myndighetstillsyn av fastighetens skyddsrum har skett. Skyddsrummen fick inga anmärkningar.

### **Smart avloppsfälla**

Styrelsen har låtit installera en smart avloppsfälla på fastighetens utgående avloppsstam mot stadens avloppssystem för att förhindra att råttor tar sig in i fastigheten.

### **Miljörum och miljöstuga**

Styrelsen har genomfört en tydlig uppmärkning och också sett till att det finns kärl för samtliga fraktioner i båda utrymmena vilket har ökat de boendes källsortering.

### **Felavhjälpande underhåll/reparationer**

#### **Övre gården - terrassen**

Terrassmuren på övre gården mot 11A har renoverats. Därutöver har tätskiktet förstärkts för att förhindra vattengenomträngning till lokalen under terrassen.

#### **Vattenskador**

Ett antal vattenskador har inträffat inom föreningen som samtliga har åtgärdats.

### **Omförhandlingar av avtal utförda under år 2021**

Avtalet med föreningens bredbandsleverantör har omförhandlats med betydligt bättre villkor till en lägre kostnad. Omförhandlingen medför att medlemmarna fått 250/250 Mbit/s utan extra kostnad. Vidare har medlemmar efter önskemål kunnat kostnadsfritt beställa en s.k. extender för att få bättre täckning av lägenhetens trådlösa nätverk. Samtidigt har leveranskapaciteten till fastigheten ökats från 1 GB till 10 GB.

### **Större arbeten som planeras under år 2022**

#### **Fortsatta utbyten av hissar**

Fastighetens hissar kommer att bytas ut till moderna, säkra och energieffektiva hissar. Till exempel kommer hissarna förses med automatiska skjutdörrar i stället för slagdörrar vilket väsentligt höjer säkerheten.

Under år 2022 kommer två hissar i Ringvägen 9F att bytas ut. Information om detta kommer att delges de boende i berört trapphus i god tid. Utbytet av en hiss tar fyra till fem veckor. Under tiden är det inte möjligt att använda hissens utan det är trapporna som får användas. Det beräknas ta ytterligare två till tre år innan samtliga sex kvarvarande hissar är utbytta.

#### **Upphandling av projektledning för kommande stamreovering**

Styrelsen håller på och begär in offerter från flera stora aktörer för att få professionellt stöd för såväl

framtagande av förfrågningsunderlag inför kommande entreprenadupphandling som projektledning inför kommande stambyten.

Styrelsen kommer att kalla till särskilda informationsmöten och extra stämmor inför denna kommande renovering.

### Fastighetens elförsörjning

Styrelsen har beslutat att utreda behovet av mer ström till fastigheten för installation av 3-fas och fler laddplatser för el-bilar.

### Hushållssopor med biologiskt avfall

Från och med den 1 januari 2023 måste fastighetsägare erbjuda boende i fastigheten möjlighet att sortera ut det biologiskt nedbrytbara hushållsavfallet och lämna i därför avsedda kärl. Styrelsen planerar för att redan under senhösten år 2022 erbjuda denna möjlighet.

### Trädgårdsskötsel och snöröjning

Föreningen anlitar Lupina Trädgård för trädgårdsskötsel och snöröjning.

### Kameral förvaltning

Föreningen anlitar Lexium Förvaltning & Projekt AB för kameral förvaltning.

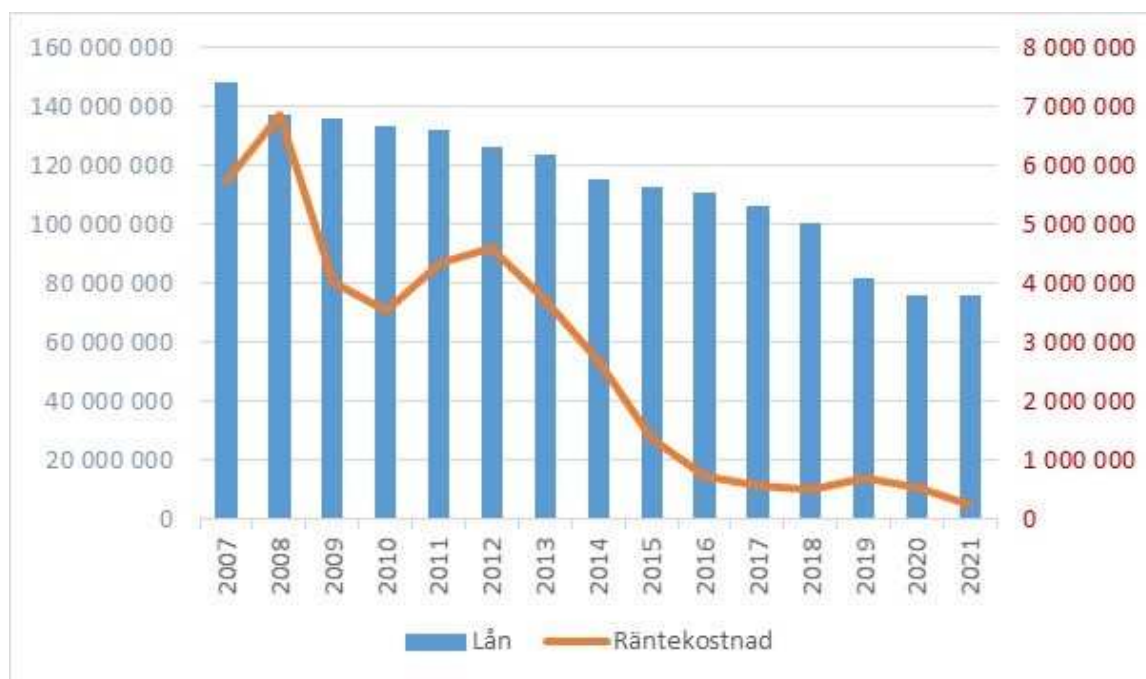
### Ekonomisk redovisning

(2020 års uppgifter inom parentes)

#### Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2021 års utgång till 76 mkr (76 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 21,1% (22,2%). Föreningen har fått tillbaka en hyresrätt. Denna gång har styrelsen valt att hyra ut lägenheten på ett korttidskontrakt i stället för att ombilda den till en bostadsrätt och sälja den.



Föreningen hade vid årets utgång mycket god likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 18,3 mkr (15,4 mkr). I denna summa ingår de 7,8 mkr (5,9 mkr) som avsatts till föreningens beslutade räntebuffert.

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere räntekostnaderna så mycket som möjligt och följer beslutad räntepolicy från oktober 2020. I dagsläget har samtliga lån en bindningstid på 1 år fördelat på olika förfallodagar.

### Räntepolicy

a) Räntan på föreningens lån skall vara rörlig då detta antas vara billigast över tid och innebär lägst risk för föreningen. Vid varje given tidpunkt då ett lån ska omsättas, ska prövas vilket som är bäst i det korta perspektivet.

b) Föreningens bank ska med jämna mellanrum konkurransutsättas för att säkerställa att bästa möjliga villkor erhålls.

c) Om den faktiska räntan är lägre än en ”förväntad snittränta” av styrelsen fastställd till **3 %** skall skillnaden sparas på ett särskilt konto och utgöra en räntebuffert. Om behållningen på detta konto överstiger **tio (10) procent** av låneskulden skall överskottet användas för att amortera på låneskulden.

d) Om den faktiska räntan är högre än ovan nämnd snittränta kan motsvarande uttag göras från ”räntekontot”.

e) Kapitalet på ”räntekontot” skall investeras riskfritt med största möjliga ränta. Kortsiktig låsning av kapitalet medges.

### Föreningens ekonomi under år 2021

Föreningens intäkter var 19,7 mkr (19,1 mkr) och är i linje med budget.

Avgifter från medlemmar motsvarar 30% av dessa intäkter. Övriga intäktsgränar är främst hyror från lokaler och garage samt bostäder. I linje med styrelsens stadgeenliga uppdrag att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen verkar styrelsen för att maximera övriga intäktsgränar för att på sätt kunna hålla avgifterna nere.

Den totala räntekostnaden för 2021 uppgick till 0,324 mkr (0,525 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 0,28 % (0,49 %).

För år 2021 uppvisar föreningen ett resultat **före** avskrivningar om 2 900 mkr (6 262 mkr) och ett resultat **efter** avskrivningar om -2 085 mkr (1 277 mkr). I och med införandet av K2-regelverket skrivs föreningens fastighet av på 100 år. Detta gör att föreningens totala kostnader för avskrivningar uppgick till 4,98 mkr (4,98 mkr).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	19 704	19 115	18 978	18 702	16 727
Resultat före avskrivningar	2 900	6 262	5 711	5 059	77
Resultat efter finansiella poster	-2 085	1 277	727	52	-5 124
Soliditet (%)	78,44	78,69	77,29	72,75	71,34
Kassalikviditet %*	386	396	363	355	293

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter/kvm bostadsrätt	394	397	396	395	396
Hyra/kvm bostad	1 590	1 328	1 310	1 305	1 288
Lokal/garage intäkt**	10 938	9 316	9 368	9 128	7 642
Lån/kvm bostadsrätt	4 788	4 788	5 166	6 332	6 708
Skuldränta (%)	0,35	0,68	0,77	0,50	0,53
Belåningsgrad fastighet %***	21	21	22	27	28
Taxeringsvärde tkr	707 000	707 000	707 000	521 600	441 000
Elkostnad/kvm totalyta	28	25	27	26	28
Värmekostnad/kvm totalyta	65	63	64	62	62
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	17	17
Driftkostnader/kvm totalyta	409	271	244	254	236

\*Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

\*\*Lokaler för gruppboende har tidigare redovisats som lokal, men från och med 2013 som bostäder

\*\*\*Föreningens fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	266 882 198	44 553 245	3 521 000	-20 295 782	1 276 606	<b>295 937 267</b>
Disposition av föregående års resultat:			2 121 000	-844 394	-1 276 606	<b>0</b>
Årets resultat					-2 084 512	<b>-2 084 512</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>266 882 198</b>	<b>44 553 245</b>	<b>5 642 000</b>	<b>-21 140 176</b>	<b>-2 084 512</b>	<b>293 852 755</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 140 176
årets förlust	-2 084 512
	<b>-23 224 688</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 121 000
i ny räkning överföres	-25 345 688
	<b>-23 224 688</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys 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>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	19 703 642	19 114 880
Övriga rörelseintäkter	3	861 773	393 688
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>20 565 415</b>	<b>19 508 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-16 702 446	-12 029 824
Övriga externa kostnader	5	-158 610	-90 837
Personalkostnader		-517 399	-601 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 984 645	-4 984 640
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 363 100</b>	<b>-17 707 072</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 797 685</b>	<b>1 801 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 037	16 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 864	-541 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-286 827</b>	<b>-524 890</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 084 512</b>	<b>1 276 606</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 084 512</b>	<b>1 276 606</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 084 512</b>	<b>1 276 606</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	7	354 862 883	359 843 663
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	3 865
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>354 862 883</b>	<b>359 847 528</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>354 862 883</b>	<b>359 847 528</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 748	3 748
Övriga fordringar		2 121	8 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 314 116	847 428
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 319 985</b>	<b>859 390</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 236 842	15 363 003
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 236 842</b>	<b>15 363 003</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 556 827</b>	<b>16 222 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>374 419 710</b>	<b>376 069 921</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		44 553 246	44 553 246
Förlagsinsatser		266 882 198	266 882 198
Uppskrivningsfond		5 642 000	3 521 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>317 077 444</b>	<b>314 956 444</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-21 140 176	-20 295 782
Årets resultat		-2 084 512	1 276 606
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 224 688</b>	<b>-19 019 176</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>293 852 756</b>	<b>295 937 268</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	76 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>76 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	76 000 000	0
Leverantörsskulder		1 103 224	310 488
Skatteskulder		294 917	649 164
Övriga skulder		134 678	87 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 034 135	3 085 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>80 566 954</b>	<b>4 132 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>374 419 710</b>	<b>376 069 921</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 084 512	1 276 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 984 645	4 984 640
Betald skatt		-348 154	279 092
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 551 979</b>	<b>6 540 338</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	1 996
Förändring av kortfristiga fordringar		-466 688	98 511
Förändring av leverantörsskulder		792 736	-674 044
Förändring av kortfristiga skulder		-4 187	75 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 873 840</b>	<b>6 042 780</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	-6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-6 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 873 840</b>	<b>42 780</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		15 363 003	15 416 870
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>			
Differens i likvida medel föregående år		0	-96 647
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>18 236 843</b>	<b>15 363 003</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Procent per år	
Byggnader	1-20
Gårdsombyggnad	2,5
Maskiner och inventarier	20
Ventilationsprojekt	5
Portar	10
TV/Bredband/Telefoni	10
Ommålning trapphus	20
Ventilationsbyte garage	20

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	5 794 644	5 797 188
Hyror bostäder	2 925 286	2 997 658
Hyror lokaler & fastighetsskatt	8 261 410	7 731 738
Hyror garage, p-platser samt övrigt	2 523 176	2 393 792
Uppvärmning lokaler	137 629	148 476
El lokaler	22 380	14 550
Sophämtning/trappstädning lokaler	39 100	31 200
Öresutjämning	17	279
	<b>19 703 642</b>	<b>19 114 881</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Intäkt Boverket renovering hiss	-800 000	0
Andrahandsuthyrning	-1 576	0
Övrigt	-60 197	393 688
	<b>-861 773</b>	<b>393 688</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
Tomträttsavgäld	3 065 095	2 344 200
El	625 943	509 154
Värme	1 257 438	1 263 181
Sotning/Brandskydd	337 250	18 232
Vatten och avlopp	484 717	373 358
Förhandlingsarvode	8 206	8 500
Städning	469 370	418 190
Sophantering	375 248	305 277
Utemiljö/Snöröjning	630 849	786 718
Årets renoveringar/projekt	3 050 631	0
Reparationer/ underhåll	2 451 498	2 337 172
Internet/TV avtal	249 864	289 301
Hisskötsel	267 349	37 367
Materialinköp	177 717	0
Föreningsavgifter Fastighetsägarna	4 340	5 734
Fastighetsskatt/avgift	1 329 734	1 322 954
Försäkringspremier	217 273	226 198
Fastighetsförvaltning avtal	486 716	353 776
Fastighetsförvaltning extra	118 922	18 541
Fastighetsskötsel	1 031 599	965 228
Jouravtal	59 935	32 709
Konsultarvoden	1 225	395 593
Förbrukningsinventarier	1 362	0
Förbrukningsmaterial	165	18 440
	<b>16 702 446</b>	<b>12 029 823</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
Kontorsmaterial	2 764	0
Telefonkostnader	55 317	49 008
Revisionsarvode	33 305	29 027
Soliditetsupplysning/inkasso	2 813	0
Administrationskostnader	2 477	328
Bankkostnader	7 114	7 785
Juridiska arvoden	41 977	0
Förenings- och styrelsekostnader	12 843	4 688
	<b>158 610</b>	<b>90 836</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	430 200	495 600
Arbetsgivaravgifter	87 199	106 171
	<b>517 399</b>	<b>601 771</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 736 255	411 736 255
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>411 736 255</b>	<b>411 736 255</b>
Ingående avskrivningar	-51 892 592	-46 911 818
Årets avskrivningar	-4 980 780	-4 980 774
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 873 372</b>	<b>-51 892 592</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>354 862 883</b>	<b>359 843 663</b>
Taxeringsvärden byggnader	298 000 000	298 000 000
Taxeringsvärden mark	409 000 000	409 000 000
	<b>707 000 000</b>	<b>707 000 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 387	131 387
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 387</b>	<b>131 387</b>
Ingående avskrivningar	-127 522	-123 656
Årets avskrivningar	-3 865	-3 866
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-131 387</b>	<b>-127 522</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 865</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomrättsavgäld	935 750	586 050
Förutbetalda försäkringspremier	221 907	87 827
Övrigt	156 459	173 551
	<b>1 314 116</b>	<b>847 428</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,43	2021-10-08		20 000 000
Nordea	0,46	2021-08-17		28 000 000
Nordea	0,46	2021-08-19		4 500 000
Nordea	0,59	2021-04-30		17 000 000
Nordea	0,55	2021-03-18		6 500 000
SEB	0,27	2022-10-28	20 000 000	
SEB	0,28	2022-08-28	32 500 000	
SEB	0,29	2022-04-28	17 000 000	
SEB	0,29	2022-03-28	6 500 000	
			<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			76 000 000	76 000 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc. avg	596 999	725 438
Upplupna räntor	1 184	57 832
Föutbetalda hyror och avgifter	2 176 870	1 606 622
Övrigt	259 082	695 981
	<b>3 034 135</b>	<b>3 085 873</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	229 874 000	229 874 000
	<b>229 874 000</b>	<b>229 874 000</b>

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nicholas Génétay  
Ordförande

Stefan Lisinski  
Vice ordförande

Tommy Asper  
Ledamot

Anna-Stina Elfving  
Ledamot

Annica Eriksson  
Ledamot

Per Jungstedt  
Ledamot

Åsa Örtengren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Harpalten 1

Org.nr 769604-2246

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harpalten 1 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,



avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harpalten 1 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.

**Anmärkning**

Vid sex tillfällen under året har mervärdesskatt betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## TOMMY ASPER

Styrelseledamot

Serienummer: 19480707xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-04-29 13:35:51 UTC



## Nicholas G netay

Styrelseledamot

Serienummer: 19540530xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2022-04-29 13:44:05 UTC



##  sa Ingrid Maria Örtengren

Styrelseledamot

Serienummer: 19870130xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-04-29 13:51:13 UTC



## Anna-Stina Elfving

Styrelseledamot

Serienummer: 19510122xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2022-04-29 14:01:47 UTC



## Stefan Lars Lisinski

Styrelseledamot

Serienummer: 19520515xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2022-04-29 14:10:32 UTC



## ANNICA ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19660228xxxx

IP: 217.198.xxx.xxx

2022-04-29 15:31:37 UTC



## PER JUNGSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19590925xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2022-04-29 15:46:21 UTC



## FREDRIK  BORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-04-29 16:47:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8H4UL-EWVEZ-HIAYT-PUXA5-A2GT1W-TWFGS

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet  r säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet  r l st och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets inneh ll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>