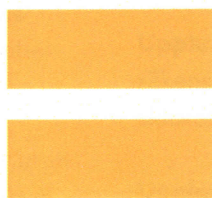


Årsredovisning 2021



Brf Erikسدal

Org nr 769607-8356

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Eriksdal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kornet 18 i Stockholms kommun den 31 december 2001.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i åtta våningar samt vinds- och källarvåning med totalt 38 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boytan är 2 964 kvm och lokalytan 67 kvm. Tomtens areal är 1 451 kvm.

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan:

10 st	2 rum och kokvrå	43,5 kvm
10 st	2 rum och kök	58,5 kvm
10 st	4 rum och kök	108 kvm
8 st	5 rum och kök	108 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 459 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 120 602 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 825 000 kr och markvärdet är 64 777 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2022.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 april 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avgiften höjdes med 5% från den 1 januari 2021. Årsavgiften är oförändrad under år 2022. P-avgiften höjs med 3% för år 2021 och utgörs av 1 093 kr/mån.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta enligt föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning är 70 kr/kvm lägenhetsyta, totalt 207 480 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

Kjell Wahlgren	ordförande
Thore Sandberg	vice ordförande
Magnus Wadenholm	sekreterare
Sören Hansson	ledamot
Martin Klasson	ledamot
Tommy Elmersson	suppleant
Anders Lundborg	suppleant
Hans Åkesson	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Av föreningen vald revisor är Mikael Nilsson, auktoriserad revisor på Baker Tilly Stint AB.

Valberedning

Märta Velander, Carina Carlsson och Hans Wigestam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har god och stabil ekonomi. En årlig avskrivning görs på 734 332 kr, vilket innebär en avskrivningstakt på 120 år.

Vi har en bra definierad underhållsplan fram t.o.m. 2052 som är fullt ut finansierad med avsättningar på 70 kr/kvm till yttre reparationsfond tillsammans med avskrivningar och amorteringar. Under 2021 har vi avsatt 207 480 kr och har avskrivit 734 332 kr. Ingen amortering gjordes under 2021 p.g.a. att överlikviditeten behövdes för reliningskostnaden av avloppsrören under 2021.

Underhållsplanen går igenom varje år och kommer att vid behov uppgraderas.

Styrelsen är kompetent inom ekonomi, fastighetsskötsel, försäkringar m.m. genom profession. Styrelsen är homogen varav någon var med från början då föreningen bildades.

Det är en relativt liten förening (38 lägenheter) där vi känner de flesta medlemmarna.

Betonghus byggt av JM med hög kvalitet i fastighetens material.

Vi har en vår- och höstfest varje år då vi städar av ytterområden och har en trevlig samvaro.

En del småjobb gör vi själva i föreningens regi i stället för att lägga ut på entreprenad.

Styrelsen har en bra kontroll på när avtal skall omförhandlas eller myndighetskrav kontrolleras genom månatlig uppföljning.

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd föreligger det i dagsläget inget omfattande underhållsbehov de närmaste åren.

Under året har följande åtgärder och kontroller genomförts:

Vid spolning och filmning av våra avloppssystem under 2019 framgick skador på avloppsrören. Styrelsen tillsatte under 2020 en arbetsgrupp med uppgift att, tillsammans med kompetens från Sweco, bedöma lämplig åtgärd och med målsättning att upphandla och genomföra renovering under 2020. Arbetet utfördes i början av 2021.

Styrelsen har under året arbetat med att införa ett nytt låssystem för att förbättra skalskyddet. Befintliga nycklar för entrédörrar kommer att ersättas med brickor och porttelefon. Arbetet slutförs under våren 2022.

Under hösten startade styrelsen arbetet med att införa en modern och miljömässig laddinfrastruktur på vår parkering.

OVK genomfördes i oktober 2020 med anmärkningar på grund av kraftigt igensatta kanaler. Detta åtgärdades i mars 2021, varvid OVK godkändes.

Uppföljning sker månadsvis via egenkontrollpärmen av avtal och de regler, besiktningar och kontroller som vi som bostadsrättsförening är skyldiga att genomföra.

Byggplanerna bakom grusplanen och över spårravinen följs upp regelbundet.

I övrigt har styrelsen hanterat löpande ärenden och åtgärder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (54) medlemmar. Under året har 7 (9) medlemmar tillträtt samt 6 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (7) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 616	2 496	2 478	2 449
Resultat efter finansiella poster	-1 616	215	38	330
Soliditet (%)	81,13	79,43	82,02	81,50
Årets resultat exkl avskrivningar	-882	949	772	1 053
Fastighetslån/kvm (kr)	7 647	8 381	7 368	7 638
Årsavgifter/kvm (kr)	735	700	700	701

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 662 000	59 632 000	2 849 053	1 326 220	214 627	101 683 900
Disposition av föregående års resultat:			207 480	7 147	-214 627	0
Årets resultat					-1 616 117	-1 616 117
Belopp vid årets utgång	37 662 000	59 632 000	3 056 533	1 333 367	-1 616 117	100 067 783

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 333 367
årets förlust	-1 616 117
	-282 750

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	207 480
ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-1 156 913
i ny räkning överföres	666 683
	-282 750

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

mw

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 616 133	2 495 807
Övriga rörelseintäkter		12 192	82 909
Summa rörelseintäkter		2 628 325	2 578 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-3 083 979	-1 177 328
Övriga externa kostnader	5	-133 361	-130 266
Personalkostnader	6	-48 098	-57 565
Avskrivningar		-734 332	-734 332
Summa rörelsekostnader		-3 999 770	-2 099 491
Rörelseresultat		-1 371 445	479 225
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 672	-264 598
Summa finansiella poster		-244 672	-264 598
Resultat efter finansiella poster		-1 616 117	214 627
Årets resultat		-1 616 117	214 627

mw

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

121 521 391

122 255 723

Summa materiella anläggningstillgångar

121 521 391

122 255 723

Summa anläggningstillgångar

121 521 391

122 255 723

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

752 719

1 826 798

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

81 766

136 120

Summa kortfristiga fordringar

834 485

1 962 918

Kassa och bank

Kassa och bank

984 600

3 798 123

Summa kassa och bank

984 600

3 798 123

Summa omsättningstillgångar

1 819 085

5 761 041

SUMMA TILLGÅNGAR

123 340 476

128 016 764

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		37 662 000	37 662 000
Upplåtelseavgifter		59 632 000	59 632 000
Fond för yttre underhåll		3 056 533	2 849 053
Summa bundet eget kapital		100 350 533	100 143 053

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 333 367	1 326 220
Årets resultat		-1 616 117	214 627
Summa fritt eget kapital		-282 750	1 540 847
Summa eget kapital		100 067 783	101 683 900

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	14 575 000	22 665 000
Summa långfristiga skulder		14 575 000	22 665 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 090 000	2 175 000
Leverantörsskulder		77 759	55 582
Skatteskulder		5 682	5 389
Övriga skulder		5 487	7 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	518 765	1 424 252
Summa kortfristiga skulder		8 697 693	3 667 864

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

123 340 476

128 016 764

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 616 117	214 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		734 332	734 332
Förändring skatteskuld/fordran		293	1 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-881 492	950 935
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	12 500
Förändring av kortfristiga fordringar		54 354	-73 077
Förändring av leverantörsskulder		22 177	14 872
Förändring av kortfristiga skulder		-907 640	1 073 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 712 602	1 978 906
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 175 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 175 000	3 000 000
Årets kassaflöde		-3 887 602	4 978 906
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 624 805	645 900
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 737 204	5 624 805

mw

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 179 718	2 075 712
Hysesintäkter lokaler, momspliktiga	155 760	148 856
Hysesintäkter lokaler, momsfria	15 000	15 000
Hysesintäkter p-platser, momspliktiga	33 952	17 944
Hysesintäkter p-platser, momsfria	176 680	185 099
Bredband	39 003	38 905
Debiterad fastighetsskatt, momspliktig	16 020	15 352
Outhyrda garage och p-platser	0	-1 061
	2 616 133	2 495 807

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Städkostnader	49 624	44 586
Snöröjning/sandning	26 923	0
Serviceavtal	34 866	37 802
Hisservice/besiktning	36 002	35 058
Besiktningkostnader	0	22 526
Fastighetsel	115 754	86 664
Uppvärmning	377 757	326 110
Vatten och avlopp	63 956	66 158
Avfallshantering	77 404	82 094
Försäkringskostnader	46 604	42 421
Kabel-TV	28 706	28 317
Bredband	61 560	61 375
Fastighetsskatt	16 020	16 020
Fastighetsavgift	55 442	54 302
	990 618	903 433

mw

Not 4 Reparationer och underhåll

	2021	2020
Reparationer bostäder	33 128	7 316
Reparationer nycklar och lås	6 661	15 561
Reparationer garage och p-platser	10 028	0
Övriga reparationer	48 554	67 879
Planerat underhåll	1 994 990	166 157
OVK-besiktning	0	16 982
	2 093 361	273 895

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	5 808	5 315
Datorkommunikation	2 933	1 320
Porto	1 064	1 416
Förbrukningsinventarier	7 001	3 325
Förbrukningsmaterial	1 594	5 234
Föreningsgemensamma kostnader	24 125	5 328
Revisionsarvode	19 913	21 249
Ekonomisk förvaltning	60 636	54 820
Bankkostnader	1 450	2 309
Upprättande av energideklaration	0	13 585
Avgift till branschorganisation	4 992	5 132
Konsultarvoden	0	7 410
Övriga förvaltningskostnader	3 845	3 823
	133 361	130 266

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Löner	1 522	3 803
Sociala avgifter	6 576	13 762
	48 098	57 565

nw

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 119 627	128 119 627
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	128 119 627	128 119 627
Ingående avskrivningar	-5 863 904	-5 129 572
Årets avskrivningar	-734 332	-734 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 598 236	-5 863 904
Utgående redovisat värde	121 521 391	122 255 723
Taxeringsvärden byggnader	55 825 000	55 825 000
Taxeringsvärden mark	64 777 000	64 777 000
	120 602 000	120 602 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	115	115
Avräkningskonto förvaltare	752 604	1 826 683
	752 719	1 826 798

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	31 921	30 643
Förutbetald kostnad, kabel-TV	7 386	7 176
Förutbetald bredbandskostnad	15 390	15 390
Förutbetald förvaltningskostnad	14 573	13 955
Förutbetald kostnad, takjour	3 496	0
Upplupen intäkt gästlägenhet	9 000	2 200
Upplupen intäkt filter element	0	66 756
	81 766	136 120

mw

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,77	2024-10-28	8 900 000	8 900 000
Stadshypotek	1,43	2022-01-30	8 090 000	8 090 000
Stadshypotek	0,92	2025-09-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,89	2025-10-30	2 675 000	2 675 000
Stadshypotek			0	1 000 000
Stadshypotek			0	1 175 000
			22 665 000	24 840 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 090 000	-2 175 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: Lånen löper utan krav på amorteringar.

Lån som förfaller inom ett år: 8 090 000 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	19 661	24 315
Styrelsearvoden	80 000	40 000
Sociala avgifter	19 144	12 568
Revision	20 000	19 600
Löner	1 522	0
Fastighetsel	19 065	7 724
Fjärrvärme	55 730	44 391
Vatten och avlopp	10 238	9 910
Avfallskostnader	6 424	5 202
Reparationer och underhåll	87 385	0
Förutbetalda avgifter och hyror	199 596	260 542
Goodwill från JM	0	1 000 000
	518 765	1 424 252

hw

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000

Stockholm 2022- 03-24



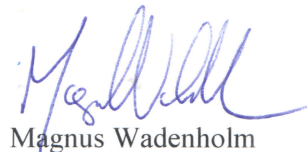
Thore Sandberg



Sören Hansson



Martin Klasson



Magnus Wadenholm



Hans Åkesson
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 03 - 31



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksdal

Org.nr 769607-8356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksdal 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna 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 Eriksdal 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 mars 2022



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor