

Årsredovisning 2021

BRF RÄFSAN 153

769633-1136



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÄFSAN 153

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-10-27. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-11-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-10-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Räfsan 7. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 55 bostadsrätter om totalt 3 233 kvm och 4 lokaler om 1 733 kvm.

Föreningen har två lokaler som hyrts ut till restaurangverksamhet samt två garage som hyrts ut som verkstäder. Under året har ett garage byggts om till ca 20 garageplatser som beräknas klara för uthyrning i maj 2022.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Sven Alf Joakim Eleby	Ordförande
Fabian Berne	Suppleant
Kristofer Arbeus	Suppleant
Karin Ives	Ledamot
Karin Lena Hillevi Berglund	Ledamot
Magnus Pakkala-Räf	Ledamot
Merja Pukari	Ledamot
Robert Schmitz	Ledamot

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Till revisor har Andreas Wassberg, Edlund och Partners, valts.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning AB Energibevakning

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

Under våren 2021 påbörjades en stor renovering av gårdsbjälklaget och bjälklaget mellan de två garagen. Arbetet har varit mycket omfattande och det beräknas klart i maj 2022. Under 2021 har resultaträkningen belastats med 13,5 mkr utöver vanligt underhåll.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet är sämre än föregående års resultat. Detta beror på ovannämnda renovering.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser, har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Planerat underhållsbehov

Det planerade underhållet av föreningens fastighet beräknas till ca 7 Mkr kommande år, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerat underhåll	År	Kostnad, Kkr
Fasadrenovering	2025	3 900
Renovering av franska balkonger med smide	2025	450
Renovering av fönster, fönsterdörrar, bleck, beslag, stuprör	2025	1 850
Renovering av entréport och balkongdörrar	2025	450
Ytskiktsrenovering samt byte spis, fläkt m.m. hyreslägenheter	2022	300
Renovering gårdsbjälklag	2022	3 700

Övriga uppgifter

Ingen avgiftshöjning är planerad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 309 393	3 545 313	3 170 139	2 837 830
Resultat efter fin. poster	-12 731 054	370 622	-12 734 283	-8 932 800
Soliditet, %	66	69	67	67
Yttre fond	289 591	182 615	75 639	-
Taxeringsvärde	106 976 000	106 976 000	106 976 000	75 639 000
Bostadsyta, kvm	3 233	3 233	3 233	3 233
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	616	616	615	617
Lån per kvm bostadsyta, kr	18 535	18 559	18 559	18 559
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,67	1,58	1,19
Belåningsgrad, %	33,65	33,55	33,40	33,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	153 980 822	-	-	153 980 822
Upplåtelseavgifter	3 391 858	-	-	3 391 858
Fond, yttre underhåll	182 615	-	106 976	289 591
Balanserat resultat	-21 849 698	370 622	-106 976	-21 586 051
Årets resultat	370 622	-370 622	-12 731 054	-12 731 054
Eget kapital	136 076 220	0	-12 731 054	123 345 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 586 051
Årets resultat	-12 731 054
Totalt	<u>-34 317 106</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	106 976
Att från yttre fond i anspråk ta	-289 591
Balanseras i ny räkning	-34 134 491
	<u>-34 317 106</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 309 393	3 542 946
Rörelseintäkter		0	2 915
Summa rörelseintäkter		3 309 392	3 545 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-13 703 697	-760 404
Övriga externa kostnader	7	-612 842	-584 164
Personalkostnader	8	-93 834	-89 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 988	-737 995
Summa rörelsekostnader		-15 148 361	-2 171 929
RÖRELSERESULTAT		-11 838 968	1 373 931
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-892 086	-1 003 309
Summa finansiella poster		-892 086	-1 003 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 731 054	370 622
ÅRETS RESULTAT		-12 731 054	370 622

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	178 100 218	178 831 474
Maskiner och inventarier	11	87 527	94 259
Summa materiella anläggningstillgångar		178 187 745	178 925 733
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 187 745	178 925 733
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		100 586	78 066
Övriga fordringar	12	468 844	221 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109 107	36 192
Summa kortfristiga fordringar		678 537	335 819
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 404 553	15 016 271
Summa kassa och bank		5 404 553	15 016 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 083 090	18 352 090
SUMMA TILLGÅNGAR		187 270 835	197 277 823

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 372 680	157 372 680
Fond för yttre underhåll		289 591	182 615
Summa bundet eget kapital		157 662 271	157 555 295
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 586 051	-21 849 698
Årets resultat		-12 731 054	370 622
Summa fritt eget kapital		-34 317 106	-21 479 075
SUMMA EGET KAPITAL		123 345 165	136 076 220
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	54 775 000	59 925 000
Summa långfristiga skulder		54 775 000	59 925 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 150 000	75 000
Leverantörsskulder		3 137 220	74 633
Övriga kortfristiga skulder		26 906	75 234
Skatteskulder		307 240	301 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	529 304	749 827
Summa kortfristiga skulder		9 150 670	1 276 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 270 835	197 277 824

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	18 016 271	13 280 455
Resultat efter finansiella poster	-12 731 054	370 622
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	737 988	737 995
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-11 993 066	1 108 617
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-342 718	-208 174
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 799 066	-2 554 527
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-9 536 718	-1 654 084
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-10 100
Kassaflöde från investeringar	0	-10 100
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	6 400 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-75 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	6 400 000
Årets kassaflöde	-9 611 718	4 735 816
Likvida medel vid årets slut	8 404 553	18 016 271

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Räfsan 153 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	579 931	584 398
Hysesintäkter, lokaler	795 546	1 213 972
Årsavgifter, bostäder	1 725 264	1 704 563
Övriga intäkter	208 651	44 010
Övriga årsavgifter	0	-1 082
Summa	3 309 392	3 545 860

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	11 312	6 045
Fastighetsskötsel	48 897	48 023
Snöskottning	10 001	6 010
Städning	55 918	101 763
Trädgårdsarbete	1 169	31 140
Summa	127 297	192 980

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Löpande reparationer	186 710	199 570
Planerat underhåll	12 197 286	-661 078
Summa	12 383 996	-461 508

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	71 525	42 971
Sophämtning	117 961	73 376
Uppvärmning	636 135	577 909
Vatten	104 445	97 579
Summa	930 066	791 835

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	2 555	3 404
Fastighetsförsäkringar	64 780	64 617
Fastighetsskatt	154 595	152 645
Kabel-TV	16 607	16 431
Självrisker	23 800	0
Summa	262 337	237 097

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	95 400	97 976
Förbrukningsmaterial	0	463
Juridiska kostnader	16 107	321 786
Konsultkostnader	435 835	20 766
Revisionsarvoden	21 636	21 636
Övr försäljningskostnader	0	80 400
Övriga externa kostnader	13 285	8 960
Övriga förvaltningskostnader	30 579	32 178
Summa	612 842	584 164

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	22 434	21 366
Styrelsearvoden	71 400	68 000
Summa	93 834	89 366

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	890 330	1 002 827
Övriga räntekostnader	1 756	482
Summa	892 086	1 003 309

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	180 949 120	180 949 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>180 949 120</u>	<u>180 949 120</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 117 646	-1 386 387
Årets avskrivning	-731 256	-731 259
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 848 902</u>	<u>-2 117 646</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>178 100 218</u>	<u>178 831 474</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	107 823 222	107 823 222
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 564 000	34 564 000
Taxeringsvärde mark	72 412 000	72 412 000
Summa	106 976 000	106 976 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	100 995	0
Inköp	0	100 995
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>100 995</u>	<u>100 995</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 736	0
Avskrivningar	-6 732	-6 736
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-13 468</u>	<u>-6 736</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>87 527</u>	<u>94 259</u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	223 286	0
Skattekonto	244 306	221 561
Övriga fordringar	1 252	0
Summa	468 844	221 561

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	851	0
Försäkringspremier	74 985	5 171
Förvaltning	23 975	23 525
Kabel-TV	4 197	4 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 099	3 376
Summa	109 107	36 192

Not 14, Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Räntefond	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar	3 000 000	3 000 000
Marknadsvärde	3 032 217	3 025 860

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank	2023-10-02	2,10 %	14 925 000	15 000 000
Danske Bank	2023-10-02	1,39 %	15 000 000	15 000 000
Danske Bank	2022-05-02	0,97 %	5 000 000	0
Danske Bank	2024-04-02	1,19 %	25 000 000	0
Danske Bank				30 000 000
Summa			59 925 000	60 000 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 150 000</i>	<i>75 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	9 235	4 125
Förutbetalda avgifter/hyror	279 812	282 229
Sociala avgifter	24 878	21 366
Styrelsearvode	71 400	68 000
Städning	2 575	2 554
Uppvärmning	90 646	75 162
Utgiftsräntor	2 411	3 864
Vatten	17 450	16 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 897	256 252
Summa	529 304	749 827

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
Summa	60 000 000	60 000 000

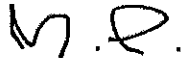
_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum



Sven Alf Joakim Eleby



Karin Lena Hillevi Berglund



Merja Pukari



Karin Ives

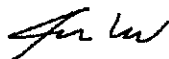


Magnus Pakkala-Räf



Robert Schmitz

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____



Edlund och Partners AB

Andreas Wassberg

Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Räfsan 153, org.nr 769633-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 153 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



EDLUND & PARTNERS

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 Rålsan 153 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

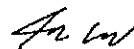
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm
Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor