

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skattkistan

769632-6771

Räkenskapsåret

2021



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skattkistan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens femte verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Läderstöveln 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 170 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 12 574 m² och åtta bostadsrättslokaler med en total area om ca. 680 m². Föreningen disponerar över 89 parkeringsplatser varav 89 i garage. Av dessa p-platser är fyra MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också cykel-, barnvagns- och städtrum samt rullstolsförråd.

Föreningens lokaler

Föreningens lokal omfattar åtta bostadsrättslägenheter som användas som förskola.

<u>Bostadsrätthavare</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Stockholm kommun	Förskola	ja	680	-

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2020 erhållit 4 303 688 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att upplåtelse av lokaler sker till innehavare som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea, och lokalarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Kraftiga brytskydd har under 2021 monterats på samtliga huvudentrédörrar, sidodörrar från trapphuset och de utvändiga cykelrummen vid hörnet Sandalettgatan 1 och Spikskogatan 16. För att förbättra säkerheten ytterligare har det i januari 2022 monterats galler innanför 5 st rökluckor längs fasaden på Spikskogatan 16, 18 och 20. Sex st brandsläckare med tillhörande skyltar har köpts in och monterats på olika platser i garaget.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 96 000 kronor per år.

Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 4 100 000 (2 050 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Lånet med villkorsändringsdag 24 januari 2022 är omförhandlat. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

Under 2021 har den 2-åriga garantibesiktningen genomförts och JM garanti har vidtagit åtgärder därefter.

Under året har 29 (59) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att två (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Avtalet med JM@Home AB avseende teknisk och ekonomisk förvaltning som löpte ut den 31 december 2021 har förlängts i 2 år.

Avtalet med Telia avseende Triple play som löpte ut den 31 december 2021 har omförhandlats och förlängts i 5 år. I omförhandlingen ingick en uppgradering av bredbandshastigheten från 100 Mbit/s till 500 Mbit/s samt ny trådlös router till samtliga hushåll, för samma pris som tidigare.

Avtalet med Egain avseende energistyrning baserad på väderprognos som löpte ut 31 december 2021 har förlängts i 3 år.

Avtal har ingåtts med Postnord avseende paketboxar som placerats vid Sandalettgatan 1. Paketboxarna är en ny form av självservicelösning där medlemmar som handlar på nätet kan välja paketbox som alternativ leverans istället för hemleverans eller leverans till ombud.

Serviceavtal har ingåtts med BST AB avseende brandskydd.

Serviceavtal har ingåtts med Kiwa avseende återkommande besiktning av garageport.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 268 (268).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den nionde juni 2021 haft följande sammansättning:

Nawal Ablouh	Ledamot	Ordförande
Åsa Lundell	Ledamot	
Trendelina Vllasa	Ledamot	
Ulrica Sjölund	Ledamot	
Niklas Svenningsson	Ledamot	
Poli Poli	Suppleant	
Peter Hellström	Suppleant	
Milad Gorgis	Suppleant	
Alexander Elling	Suppleant	

Johan Hägvide avgick som ordinarie ledamot vid årstämman i juni 2021. Alexander Elling lämnade sitt uppdrag i styrelsen i augusti 2021, Milad Gorgis lämnade sitt uppdrag i styrelsen september 2021 och Ulrica Sjölund lämnade sitt uppdrag i styrelsen i januari 2022.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (tio) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättskyddförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie

Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

Joel Hermez Sammankallande
Viyaha Nayak

Joel Hermez lämnade sitt uppdrag i valberedningen i december 2021.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2017.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Nettoomsättning tkr	10 955	8 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	-757	382
Soliditet (%)	81,37	80,00
Årsavgift/m ² boarea	672	672
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	69 895	70 292
Lån per m ² boarea, kr	12 872	13 198
Lån per m ² boarea och lokalarea, kr	12 211	12 521
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	1,08
Fastighetens belåningsgrad, %	18,40	18,80

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 37,6/m³.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	297 720 000	421 874 000	0	0	381 768
Disposition av föregående års resultat:			418 046	-36 278	-381 768
Årets resultat					-757 333
Belopp vid årets utgång	297 720 000	421 874 000	418 046	-36 278	-757 333

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-36 278
Årets resultat	-757 333
	-793 611

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	397 620
Balanseras i ny räkning	-1 191 231
	-793 611

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	10 955 329	8 168 418
Övriga rörelseintäkter	3	0	555 310
Summa rörelseintäkter m.m.		10 955 329	8 723 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 972 066	-1 975 330
Övriga externa kostnader	5	-1 023 053	-676 630
Personalkostnader	6	-248 120	-149 552
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 111 346	-3 737 628
Summa rörelsekostnader		-9 354 585	-6 539 140
Rörelseresultat		1 600 744	2 184 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 244	1 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 359 321	-1 804 757
Resultat efter finansiella poster		-757 333	381 768
Resultat före skatt		-757 333	381 768
Årets resultat		-757 333	381 768

Resultaträkningen för 2020 visar resultatet för perioden 1 april t.o.m. 31 december.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 15	878 862 868	883 846 372
Inventarier, verktyg och installationer	9	709 765	0
Summa materiella anläggningstillgångar		879 572 633	883 846 372
Summa anläggningstillgångar		879 572 633	883 846 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 895	75 658
Övriga fordringar	10	3 651 567	14 259 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	573 369	299 631
Summa kortfristiga fordringar		4 232 831	14 634 928
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		101 583	1 486 630
Summa kassa och bank		101 583	1 486 630
Summa omsättningstillgångar		4 334 414	16 121 558
SUMMA TILLGÅNGAR		883 907 047	899 967 930

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		719 594 000	719 594 000
Fond för yttre underhåll		418 046	0
Summa bundet eget kapital		720 012 046	719 594 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 278	0
Årets resultat		-757 333	381 768
Summa fritt eget kapital		-793 611	381 768
Summa eget kapital		719 218 435	719 975 768
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	126 800 000	161 850 000
Summa långfristiga skulder		126 800 000	161 850 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	12, 15	35 050 000	4 100 000
Leverantörsskulder		636 701	10 543 825
Skatteskulder		154 974	30 654
Övriga skulder	13	1 269	1 398 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 045 668	2 069 044
Summa kortfristiga skulder		37 888 612	18 142 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		883 907 047	899 967 930

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-757 333	381 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 076 968	4 575 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 319 635	4 956 823
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	67 764	124 300
Förändring av kortfristiga fordringar	-133 425	-215 293
Förändring av leverantörsskulder	-9 907 124	10 543 825
Förändring av kortfristiga skulder	-1 272 524	-2 737 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 925 674	12 672 218
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-837 607	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-837 607	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 100 000	-2 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 100 000	-2 050 000
Årets kassaflöde	-11 863 281	10 622 218
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	15 544 083	4 921 865
Likvida medel vid årets slut	3 680 802	15 544 083

Likvida medel är summan av föreningens bankkonton och klientmedelskontot hos JM@Home.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	8 465 266	6 477 999
Årsavgifter lokaler	445 895	222 948
Hyror garage och parkeringsplatser	1 304 900	852 758
Andrahandsuthyrning	20 903	15 351
Årsavgifter bredband	446 277	335 148
Årsavgifter varmvatten	223 732	220 717
Övriga ersättningar	30 242	36 764
Vidarefakturerade fakturor	18 269	6 807
Öres- och kronutjämning	-155	-74
	10 955 329	8 168 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Entreprenören enligt avtal	0	555 310
	0	555 310

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel utöver avtal	154 841	11 249
Snöröjning och sandning	154 740	0
Entrémattor	54 210	40 552
Besiktning	5 701	0
Bevakningskostnader	2 228	0
Reparationer och underhåll	340 222	243 656
El	653 776	213 700
Värme	854 208	455 659
Vatten	104 996	454 370
Avfallshantering	90 973	65 067
Fastighetsförsäkring	74 944	51 098
Digitala tjänster	356 907	409 325
Fastighetsskatt	124 320	30 654
	2 972 066	1 975 330

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Serviceavtal	74 858	19 672
Förbrukningsinventarier	178 740	109 513
Förbrukningsmaterial	29 527	16 006
Kontorsmaterial	0	6 227
Telekommunikation	1 772	0
Hyses- och kundförluster	47	2
Revisionsarvoden	38 175	18 600
Möteskostnad	6 473	0
Ekonomisk förvaltning	167 433	124 927
Extra debitering ekonomisk förvaltning	13 327	0
Teknisk förvaltning	471 600	360 000
IT-tjänster	3 440	3 239
Konsultarvoden	0	18 191
Bankkostnader	7 611	3 094
Advokat och rättegångskostnader	25 772	-18 191
Tillsynsavgifter Myndigheter	2 460	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	9 650
Övriga externa kostnader	1 818	5 700
	1 023 053	676 630

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	188 799	109 225
Sociala avgifter	59 321	40 327
Styrelsearvode och sociala avgifter	248 120	149 552

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	887 584 000	0
Inköp	0	123 084 000
Omklassificeringar	0	764 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	887 584 000	887 584 000
Ingående avskrivningar	-3 737 628	0
Årets avskrivningar	-4 983 504	-3 737 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 721 132	-3 737 628
Utgående redovisat värde	878 862 868	883 846 372
Taxeringsvärden byggnader	247 800 000	247 800 000
Taxeringsvärden mark	87 632 000	87 632 000
	335 432 000	335 432 000
Bokfört värde byggnader	589 299 348	594 282 852
Bokfört värde mark	289 563 520	289 563 520
	878 862 868	883 846 372

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	764 500 000
Omklassificeringar	0	-764 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	837 607	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	837 607	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-127 842	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 842	0
Utgående redovisat värde	709 765	0

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 874	11
Andra kortfristiga fordringar	60 000	195 771
Klientmedelskonto Handelsbanken	3 579 219	14 057 453
Momsfordran	10 474	6 404
	3 651 567	14 259 639

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Serviceavtal	1 195	38 881
Försäkring	171 446	74 944
Varmvatten	91 680	75 806
Digitala tjänster	109 352	110 000
Ekonomisk förvaltning	44 921	0
Teknisk förvaltning	145 035	0
Årsavgift Bostadsrätterna	9 740	0
	573 369	299 631

Not 12 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	3 280 000	4 100 000
Nästa års omförhandlade lån	31 770 000	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	35 050 000	4 100 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	126 800 000	161 850 000
Summa skuld till kreditinstitut	161 850 000	165 950 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,20	2022-01-24	31 770 000	32 590 000
Nordea	1,23	2023-01-23	32 770 000	33 590 000
Nordea	1,37	2024-01-23	31 770 000	32 590 000
Nordea	1,49	2025-01-23	32 770 000	33 590 000
Nordea	1,9	2028-01-24	32 770 000	33 590 000
			161 850 000	165 950 000

Kortfristig del av långfristig skuld	35 050 000	4 100 000
--------------------------------------	------------	-----------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 31 770 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 143 450 000 kr.

Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld Entreprenören	0	567 370
Övriga skulder	1 269	831 269
	1 269	1 398 639

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala kostnader	29 912	29 723
Upplupna räntekostnader	453 146	464 609
Förutbetalda hyror och avgifter	1 083 800	878 285
Tillgodo hyresgäster	4 979	4 587
Upplupna kostnader el	139 949	34 263
Upplupna kostnader värme	121 360	110 590
Upplupna kostnader vatten	58 907	56 567
Upplupna kostnader avfall	14 819	5 202
Upplupna bankkostnader	1 083	512
Upplupna kostnader teknisk förvaltning	0	360 000
Upplupna styrelsearvoden	95 200	94 600
Upplupna kostnader revision	31 000	25 000
Upplupna kostnader mattor	5 265	5 106
Övriga upplupna kostnader	6 248	0
	2 045 668	2 069 044

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	168 000 000	168 000 000
	168 000 000	168 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Skattkistan

Nawal Ablouh
Ordförande

Åsa Lundell
Ledamot

Trendelina Vllasa
Ledamot

Niklas Svenningsson
Ledamot

Poli Poli
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKATTKISTAN 769632-6771 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-25 15:58:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NAWAL ABLOUH

Datum

Nawal Ablouh

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-25 16:49:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA LUNDELL

Datum

Åsa Lundell
Ledamot
196707041429

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-25 17:38:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TRENDELINA VLLASA

Datum

Trendelina Vllasa

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-26 07:49:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS SVENNINGSSON

Datum

Niklas Svenningsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-25 15:50:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: POLI POLI

Datum

Poli Poli

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-26 14:57:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skattkistan, org.nr 769632-6771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skattkistan 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 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 vi oss 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.

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 Bostadsrättsföreningen Skattkistan 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

2022-05-26 15:00:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post