ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stubbåkern 2

Org.nr. 769633-6713

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Stubbåkern 2
Org.nr. 769633-6713

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
2021 är föreningens femte räkenskapsår. Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Styrelse
Styrelsen som valdes på ordinarie föreningsstämma 2021-06-17 har haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter
Krister Johansson
Kaj Strömberg
Peter Lindgren
Julia Lapitskii
Jill Wennerlid

Styrelsesuppleanter
David Johansson
Carl Kempendorf
Adam Vikström

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt ensam av Krister Johansson.

Förvaltning och personal
Den ekonomiska förvaltningen har sedan starten 2017 skötts på uppdrag av KJ Holding AB. Teknisk förvaltning utförs av ett flertal entreprenörer. Fr o m mars 2018 t o m november 2020 har föreningen haft en fastighetsskötare anställd.

Föreningens fastighet
Fastigheten förvärvades av Stubbåkern 2 Ekonomisk förening per 2017-03-24 genom en fusion med det dotterföretag som tidigare ägt fastigheten. Andelarna i dotterföretaget förvärvades 2017. Slutavräkning av andelsköpet gjordes 2019. Fastigheten innehas med tomträtt.

Allmänt om föreningen Brf Stubbåkern 2
Föreningen ombildades från Ekonomisk förening till Bostadsrättsförening 2019 och omfattar 120 st lägenheter på adresserna Vintrosagatan 1-3 efter renovering och ombyggnation åren 2019-2020. Hiss, Tvättstuga och två separata torkrum.
Vidare finns 2 st enklare lokaler som f.n. är uthyrda. Föreningen hyr dessutom ut en antennplats på taket. Föreningen disponerar 16 st garageplatser samt 47 st P-platser utomhus. Till varje lägenhet hör ett förråd. Fiberanslutning finns för datakommunikation.

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten till fastigheten Stockholm Stubbåkern 2.
Fastighetens areal:	4 121 kvm
Bostadsarea:	5 862 kvm
Lokalarea:	251 kvm (varav 15 kvm lager och 236 kvm garage)
Bostadslägenheter:	120 st
Garageplatser:	16 st
P-platser (utomhus):	47 st
Byggnadsår:	1958

Lägenhetsfördelning:

91 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens hyreskontrakt
De 12 av tomträttens bostadslägenheter, vilka per 31 december 2021 kvarblivit som hyresrätter förvaltas av KJ Lägenheter AB. Lägenheterna ifråga är inte upplåtna med bostadsrätt i anledning av att hyresgästerna tackat nej till erbjudande att förvärva bostadsrätt. Med löptid fr o m 2019-12-01 har Brf Stubbåkern 2 ett låneavtal med bostadsrättsoptioner med SOLF Ekonomisk förening gällande de 12 kvarvarande hyreslägenheterna. Brf Stubbåkern 2 förpliktar sig att upplåta lägenheterna med bostadsrätt till SOLF eller den SOLF anvisar så snart någon av dem inte längre belastas av någon hyresrätt och SOLF påkallar bostadsrättsupplåtelse.

Föreningens säte
Bostadsrättsföreningens säte är Stockholms kommun, Stockholms län.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Senaste premieperioden omfattar 2021-07-01 -- 2022-06-30.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-07-03.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades 2019-07-09.

Taxeringsvärde
Taxeringsvärde enligt beslut per 2021-10-11. Byggnad 55 098 000 kr. Mark: 39 622 000 kr.
Totalt 94 720 000 kr, varav 93 000 000 kr bostäder och 1 720 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1459 kronor per lägenhet för räkenskapsåret 2021. Fastighetsskatten är på 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

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. Föreningens årsavgifter uppgår till 619 kronor per kvm och år i genomsnitt.

Resultat
Föreningen redovisar för 2021 ett negativt resultat om -1 459 516 kronor. I resultatet ingår avskrivningar med 2 186 340 kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om cirka 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år (motsvarande cirka 0,16% av fastighetens beräknade taxeringsvärde). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilket avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA. År 2019 har föreningen endast verkat som bostadsrättsförening en månad varför någon avsättning till yttre fond inte gjordes för detta år. För år 2020 beslutades det om en avsättning om 176 310 kr, vilket anges i ekonomisk plan som fondavsättning för år 1. För 2021 föreslås en avsättning som beräknats fram som 30 kr/kvm BOA och LOA, vilket anges i ekonomisk plan att gälla för de första tre åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Byggnaden på Vintrosagatan 3 är nyligen omfattande ombyggd och under 2020 har detsamma utförts på byggnaden på Vintrosagatan 1. Detta innefattar VA-stambyten, utbyte av elinstallationer, byte av hiss, ventilationsarbeten, ny entréport samt arbeten i 61 lägenheter. Renoveringsarbeten i två tvättstugor och två torkrum inklusive flytt av befintlig maskinpark samt inkoppling av denna. Målning av trapphus, utbyte VA-installationer i källarplan samt iordningsställande av förråd på vindarna inkl målning.

Kvarvarande renoveringsbehov enligt tekniska statusbesiktningen avser följande åtgärder, vilka i kostnadsläge januari 2019 bedömdes uppgå till totalt 2 380 tkr:

Balkonger - Renovering / reparation 50 balkonger. Har påbörjats våren 2022.

Fönster - Ommålning fönster med träytterbåge, utbyte tätningslister mm. Utförs ca 2023-2024.
Gemensamma utrymmen - Utbyte 4 tvättmaskiner i tvättstugan, ca 2026.
Tak / takavvattning - Utbyte takpapp, ca 2028.
Avlopp/vatten - Spolning / rensning avlopp, ca 2028

Noteras skall att i samband med den slutavräkning av andelsköpet som gjordes 2019 sattes köpeskillingen ner med ca 14,6 mkr för att täcka då planerade reparationer och underhåll. Dessutom gjordes en nedsättning av köpeskillingen om ytterligare 1 mkr för att täcka ytterligare omkostnader i samband med ombildningen av föreningen. Vid slutavräkningen togs även hänsyn till ovan nämnda underhållsplan om 2 380 tkr.

Medlemsinformation
Av föreningens 120 st bostadslägenheter är 108 st upplåtna med bostadsrätt och 12 st uthyrda. Under 2021 har 6 st överlåtelser skett och 1 st upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 915 791	5 893 364	7 261 042	4 933 959
Resultat efter finansiella poster	-1 459 516	-5 005 430	-7 242 337	-18 639 352
Soliditet (%)	61,55	58,75	57,28	-10,78
Banklån per kvm bostadsyta (kr)	12 699	13 137	14 500	21 521
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	619	619	619	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	161 001 800	2 799 000	0	0	-36 857 803
Årets upplåtna bostadsrätter	1 840 000	680 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			176 310		-176 310
Årets underskott					-1 459 516
Belopp vid årets utgång	162 841 800	3 479 000	176 310	0	-38 493 629

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-37 034 113
Årets resultat	-1 459 516
	-38 493 629
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	183 390
Balanseras i ny räkning	-38 677 019
	-38 493 629

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 915 791	5 893 364
Övriga rörelseintäkter	3	307 567	434 515
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 223 358	6 327 879
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 746 868	-7 660 699
Övriga externa kostnader	5	-541 178	-273 508
Personalkostnader	6	-47 925	-161 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 186 340	-2 113 147
Summa rörelsekostnader		-5 522 311	-10 208 931
Rörelseresultat		-298 953	-3 881 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 242	0
Räntekostnader		-1 162 805	-1 124 378
Summa finansiella poster		-1 160 563	-1 124 378
Resultat efter finansiella poster		-1 459 516	-5 005 430
Resultat före skatt		-1 459 516	-5 005 430
Årets resultat		**-1 459 516**	**-5 005 430**

Brf Stubbåkern 2
Org.nr. 769633-6713

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	203 370 556	205 556 896
Summa materiella anläggningstillgångar		203 370 556	205 556 896
Summa anläggningstillgångar		203 370 556	205 556 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 532	1 939 600
Övriga fordringar		49 206	285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	144 030	546 809
Summa kortfristiga fordringar		210 768	2 486 694
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 370 543	8 026 294
Summa kassa och bank		4 370 543	8 026 294
Summa omsättningstillgångar		4 581 311	10 512 988
SUMMA TILLGÅNGAR		**207 951 867**	**216 069 884**

Brf Stubbåkern 2
Org.nr. 769633-6713

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser/Upplåtelseavg Brf		166 320 800	163 800 800
Fond för yttre underhåll		176 310	0
Summa bundet eget kapital		166 497 110	163 800 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 034 113	-31 852 374
Årets resultat		-1 459 516	-5 005 430
Summa fritt eget kapital		-38 493 629	-36 857 804
Summa eget kapital		128 003 481	126 942 996
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		73 526 000	70 476 000
Övriga skulder		4 630 000	4 630 000
Summa långfristiga skulder		78 156 000	75 106 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		916 000	6 534 000
Förskott från kunder		382 141	346 038
Leverantörsskulder		98 974	83 195
Skatteskulder		71 976	45 440
Övriga skulder		4 655	6 435 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	318 640	577 178
Summa kortfristiga skulder		1 792 386	14 020 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**207 951 867**	**216 069 884**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningstiden på byggnad är 100 år fr o m december 2019.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hyresintäkter bostäder/lokaler/parkering	1 746 728	1 711 863
Årsavgifter bostäder	2 997 361	2 809 096
Pantsättningsavgifter	4 985	3 511
Överlåtelseavgifter	7 110	3 548
Fakturerade kostnader	159 607	1 365 346
	4 915 791	5 893 364

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning och erhållet skadestånd	307 567	434 515

År 2020 erhölls ingen försäkringsersättning. År 2021 erhölls 203 181 kr i försäkringsersättning.
År 2020 uppgick erhållet skadestånd till 434 515 kr. År 2021 uppgick erhållet skadestånd till 104 386 kr.

Skadeståndet motsvaras av ej ersättningsbara kostnader samt självrisk enligt besked från föreningens försäkringsbolag som istället ersätts genom KJ Lägenheter AB.

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	811 593	740 140
Övriga taxebundna kostnader	399 774	310 994
Fastighetsskötsel	415 987	117 410
Reparationer och underhåll	409 662	4 599 495
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	192 010	160 990
Tomträttsavgäld	259 000	259 000
Övriga fastighetskostnader	99 345	107 324
Vidarefakturerade kostnader	159 497	1 365 346
	2 746 868	7 660 699

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Försäljningskostnad, mäklare	324 500	101 000
	Arvode förvaltningsavtal	110 000	110 000
	Advokatkostnader	16 625	32 500
	Konsultarvoden	3 125	0
	Bankkostnader	48 839	9 180
	Revisionsarvoden	37 538	18 000
	Befarade hyresförluster	-14 306	0
	Övriga förvaltningskostnader	14 857	2 828
		541 178	273 508

Not 6	Personal	2021	2020
	Medelantal anställda		
	Medelantal anställda män	0,00	1,00
		0,00	1,00
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	38 000	40 000
		38 000	40 000
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	0	91 709
		0	91 709
	Sociala kostnader	9 925	29 868
	Summa styrelse och övriga	47 925	161 577

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	218 633 996	211 314 687
	Årets aktiverade ombyggnadskostnader	0	7 319 309
	Utgående anskaffningsvärden	218 633 996	218 633 996
	Ingående avskrivningar	-13 077 100	-10 963 953
	Årets avskrivningar	-2 186 340	-2 113 147
	Utgående avskrivningar	-15 263 440	-13 077 100
	Redovisat värde	203 370 556	205 556 896
	Taxeringsvärden		
	Mark	39 622 000	40 519 000
	Byggnader	55 098 000	56 071 000
		94 720 000	96 590 000

Fastigheten innehas med tomträtt varför hela det redovisade värdet avser byggnad.
Taxeringsvärden för 2020 och 2021 har justerats ned i och med omprövningsbeslut 2021-10-11.

NOTER

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt pga vidarefakturerad kostnad	29 000	434 515
Förubetald fastighetsförsäkringspremie	50 133	47 544
Förutbetald tomträttsavgäld	64 750	64 750
Förutbetald internetanslutn tvättstugebokning	147	0
	144 030	546 809

Not 9 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	69 862 000	67 076 000

Skulder till kreditinstitut avser banklån på fastigheten Stubbåkern 2 fördelat på ett lån på 58 800 000 kr avseende bostadsrätterna fr o m 2021-12-30 med fast ränta 0,69% till 2022-12-30 och ett lån på 15 642 000 kr avseende hyresrätterna med rörlig ränta som per 2021-12-30 uppgick till 1,35%.

Övriga långfristiga skulder uppgår till 4 630 000 kr och avser låneavtal med bostadsrättsoptioner avseende de kvarvarande hyresrätterna. Låneskulden löper med ränta från och med 1 december 2019 i form av belopp motsvarande skillnad mellan Föreningens hyresintäkter avseende hyreslägenheterna och å andra sidan ett belopp motsvarande lägenheternas andelstal enligt Föreningens ekonomiska plan multiplicerat med totala summan årsavgifter i Föreningen samt Föreningens räntekostnad för bankupplåning avseende hyresrätter.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 727	3 301
Upplupna driftskostnader	189 563	148 976
Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
Upplupen kameral förvaltning	19 757	0
Upplupen fastighetskötsel	29 668	5 544
Upplupen kostnad reparationer och underhåll	0	389 357
Upplupet styrelsearvode	38 000	0
Upplupna sociala avgifter på styrelsearvode	9 925	0
	318 640	577 178

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	130 200 000	130 200 000

Danske Bank innehar fastighetsinteckningar om 120 mkr. Summa uttagna fastighetsinteckningar uppgår till 130,2 mkr, varav 10,2 mkr finns i ägararkivet.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala banklån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig årsavgift bostäder/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Brf Stubbåkern 2
Org.nr. 769633-6713

STOCKHOLM 18/05-2022

Krister Johansson

Peter Lindgren

Kaj Strömberg

Julia Lapitskii

Jill Wennerlid

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/05-2022.

Maire Kivila
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stubbåkern 2
Org.nr. 769633-6713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stubbåkern 2 för år 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 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

• 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 Bostadsrättsföreningen Stubbåkern 2 för år 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 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.

Stockholm den 18/05-2022

Maire Kivilä
Auktoriserad revisor