

Årsredovisning för Brf Annedals Entré

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Annedals Entré registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 4 juni 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen ingår i det frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2013 tomträtten till fastigheten Maja Gräddnos 1, med gatuadressen Dartanjangsgata 14-16, Emils gata 20-22 och Pellepennans gata 1-11, i Stockholm kommun.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra till sju våningsplan med källare. Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

		kvm
1 rum och kök	7 st	355
2 rum och kök	12 st	793
3 rum och kök	35 st	3 020,5
4 rum och kök	28 st	2 782
6 rum och kök	2 st	323
Total bostadsarea uppgår till		7 273
Total tomtarea uppgår till		4 096
Total lokalarea uppgår till		193,5

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 10 juni

Fredrik Bäckman	Ledamot, avgått
Michael Koch	Ledamot
Jonny Lundin	Ledamot
Alexander Kolosov	Ledamot
Ida Kjellson	Ledamot
Rickard Gullberg	Suppleant, avgått
Dina Benjo	Suppleant, avgått
Björn Westergren	Suppleant

För tiden 10 juni - 31 december

Adna Dautbegovic	Ledamot
Michael Koch	Ledamot
Ida Kjellson	Ledamot
Therese Farias	Ledamot
Björn Westergren	Ledamot
Daniel Jansson	Suppelant
Ernesto Farias	Suppleant

Revisorer

Katrine Elbra
KPMG

KPMG
Revisorssuppleant

Valberedning

Gustav Forssell
Jessica Westerlund
Helena Piensoho

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Styrelsen har under året hållit 11 protokoll-förda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Avtal

Hissar
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Kabel-TV och bredband
Renhållning
Städ
Fjärrvärme
Tomträtt
Serviceavtal värmepump
Serviceavtal garageport
Avläsning av förbrukningen varmt vatten och el
Entrémattor

Schindler Hiss AB
Etcon Fastighetsteknik AB
Mediator AB
Telenor Sverige AB
PreZero Recycling AB
KEAB Gruppen
Norrenergi AB
Stockholms stad
Climapac
Una portar
Infometric
Hr Björkmans Entrémattor AB

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 13 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 23 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st, under året har 14 st medlemmar tillkommit och 17 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 137 st.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2021	2020	2019	2018	2017
Värme (MWh)	466	467	694	542	443
El (kWh)	552 926	528 843	428 048	511 515	528 185

Verksamheten under året

Under 2021 fortsatte föreningen att investera i framtiden och installerade 12 nya laddstationer för laddbara bilar i garaget. Det betyder att föreningen nu totalt har 18 laddplatser i hela garaget.

Under året ökades antalet MC-platser med en ny plats, totalt finns nu tre MC-platser i garaget.

Styrelsen valde att inte utöka till det planerade fyra platser, då efterfrågan inte har varit tillräckligt hög från medlemmarna.

Under året har styrelsen tillsammans med Projektledarna tagit fram en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2080. Denna kommer vara grund för styrelsens arbete med underhåll av fastigheten under

denna tidsperiod då planen bygger på åtgärder år för år.

Vid början av 2021 fick styrelsen utlåtande från Hyres -och Arrendenämnden där nämnden dömde till föreningens fördel. Det var under 2020 som föreningen blev anmäld till nämnden efter att ha avslagit en begäran om medlemskap.

Föreningen har under året lagt om två lån som totalt uppgick till knappt 15 miljoner kronor. De nya räntorna (0,25% respektive 0,37%) var betydligt lägre än förut vilket innebär att den samlade räntan på föreningens lån minskade ytterligare.

Föreningen har under året tecknat ett nytt 5-årigt gruppanslutningsavtal med Telenor avseende TV och bredband. Det nya avtalet innebär ca en halvering av kostnaderna i jämförelse med tidigare avtal.

Föreningen har därutöver bland annat bytt ut samtliga gamla fiberomvandlare i elskåpen, uppgraderat till bya routrar samt uppgraderat hastigheten för bredbandet till 500/500 mbit/s.

Föreningen har under året genomfört den obligatoriska OVK-besiktningen med godkänt resultat. Efter avslutad OVK-besiktning upprättades en ny energideklaration där föreningen erhöll energiklass D.

Avgiftsändringar

Årsavgift för andelstal 1 höjdes med 2 % från 1 april 2021.

Årsavgift för räntekostnader och amortering, andelstal 2, har debiterats individuellt utifrån varje lägenhets skuldsättning. Tabell över lägenheter med individuell skuldsättning återfinns på sida 4.

Ekonomi, jämförelsetal

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 803	5 924	6 075	5 938
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 390	-2 596	-2 496	-2 468
Balansomslutning (tkr)	294 314	296 813	299 491	302 307
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%
Bankskuld/bostadsarea (kr/kvm) *	4 961	4 990	5 012	
Årsavgift andelstal 1 (dec kr/kvm) **	533	523	513	
Räntekänslighet ***	9,3%	9,6%	9,8%	

* Visar bankskuld per kvm för föreningens gemensamma lån, (36 085 001 kr av 54 772 780 kr), till detta adderas sedan lån via andelstal 2, se nedan under individuell skuldsättning.

** Årsavgift andelstal 1 per december månad genom bostadsarea.

*** Skuldsättning för föreningens gemensamma lån per 31/12 genom redovisad årsavgift för andelstal 1.

Individuell skuldsättning

Föreningen tillämpar individuell skuldsättning vilket innebär att en del medlemmar valt att betala hela eller del av lägenhetens andel av föreningens lån. De medlemmar som valt att inte lösa sin andel av föreningens lån debiteras sin andel av räntekostnad och amortering via andelstal 2.

Medlem som önskar göra extra amortering på sin del av skuld har möjlighet till det en gång per år.

Total låneskuld andelstal 2 per 2021-12-31 är 18 870 335 kr.

Skuldsättning per lägenhet enligt nedan:

Lägenhet	Låneandel (kr)	Lägenhet	Låneandel (kr)	Lägenhet	Låneandel (kr)
111	331 062	231	165 507	334	331 062
112	331 062	232	331 062	335	331 062
122	331 062	233	248 303	341	248 303
123	248 303	234	248 303	342	248 303
124	165 507	241	165 507	344	331 062
125	331 062	244	248 303	345	165 507
126	248 303	245	248 303	402	331 062
131	331 062	251	165 507	403	331 062
132	331 062	252	496 548	411	331 062
133	248 303	261	165 507	412	331 062
134	165 507	262	248 303	421	248 303
136	248 303	271	165 507	422	331 062
142	331 062	301	165 507	423	331 062
143	248 303	302	331 062	431	248 303
144	165 507	303	331 062	433	331 062
145	331 062	311	248 303	441	248 303
146	248 303	312	248 303	443	331 062
211	331 062	321	248 303	451	248 303
212	331 062	323	248 303	452	165 507
213	331 062	324	331 062	461	248 303
214	248 303	331	248 303	462	331 062
221	165 507	332	248 303	471	248 303
222	331 062	333	248 303	472	165 507
224	248 303				

Verksamheten under kommande år

Föreningen kommer under 2022 byta ut samtliga ljuskällor i fastigheten till LED. Det kan genomföras med stöd av Energifonden som är en del av Bra Miljövals fonder för energieffektiviserande åtgärder. Fonden och certifieringsmärket Bra Miljöval drivs och förvaltas av Naturskyddsföreningen. Föreningen har ansökt om bidrag för dessa åtgärder och beviljats ett bidrag på motsvarande 44 954 kr. Åtgärden kommer innebära en minskning av elförbrukningen för fastigheten och utgör därmed ett viktigt led i styrelsens fortsatta arbete med att energieffektivisera fastigheten och på sikt förbättra föreningens energiklass.

Styrelsen har haft möte med Skanska där alla punkter från överbesiktningen diskuterades. Under verksamhetsåret har föreningen för avsikt att formellt avsluta kvarvarande besiktningar med Skanska. För att fortsätta spara på kostnader för föreningen har styrelsen beslutat om att teckna ett nytt avtal med en ny städfirma.

Under 2022 kommer två av föreningens fem lån att läggas om. Ett av de två lånen som kommer att läggas om är det lån på drygt 18 miljoner kronor som avser de medlemmar som har andelstal 2.

Föreningen har under året påbörjat med arbetet med att omvandla föreningslokalen till en övernattningslägenhet. Medlemmar i föreningen kommer ha möjlighet att hyra denna och avsikten med omvandlingen att effektivisera användningen av de gemensamma lokalerna och därmed generera ökade intäkter till föreningen.

Under 2022 kommer föreningen rensa upp antalet cyklar som står i cykelförråd och i garaget. Cyklar kommer att lappas och de som fortsatt är lappade efter två månader fotograferas och anmäls till Polisen som hittegods.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea eller enligt upprättad underhållsplan.

För 2021 föreslås en avsättning om 70 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaderna.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt amortering enligt plan tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid verksamhetsårets ingång	251 111 433	1 297 463	-10 418 927	-2 596 400
Inbetalt under verksamhetsåret	893 232			
Disposition av 2020 års resultat		436 400	-3 032 800	2 596 400
Årets resultat				-2 389 714
<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>252 004 665</u>	<u>1 733 863</u>	<u>-13 451 727</u>	<u>-2 389 714</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-13 451 727
Årets resultat	<u>-2 389 714</u>
	-15 841 441

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	509 100
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-16 350 541</u>
	-15 841 441

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	2021	Not	2020	
Nettoomsättning				
Årsavgifter, andelstal 1	3 862 593		3 786 831	
Årsavgifter, andelstal 2	101 988		294 945	
Vattenavgifter	166 352		180 961	
Elavgifter	308 421		329 613	
Kabel TV-avgifter	262 080		262 080	
Hysesintäkter	1 101 273	5 802 707 1	1 069 866	5 924 296
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter	132 387	132 387	2 020	2 020
SUMMA INTÄKTER		5 935 094		5 926 316

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-3 620 373	2	-3 458 122	
Administrationskostnader	-86 213		-83 700	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-75 100	-3 781 686 3	-75 100	-3 616 922
Personalkostnader		-157 670 4		-157 703

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-66 257		-83 754	
Underhåll	-199 769	-266 026	-157 036	-240 790

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-3 442 375 5, 6		-3 442 375
-----------	--	-----------------	--	------------

RÖRELSERESULTAT		-1 712 663		-1 531 474
------------------------	--	-------------------	--	-------------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-677 051	-677 051	-1 064 926	-1 064 926

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 389 714		-2 596 400
--	--	-------------------	--	-------------------

ÅRETS RESULTAT		-2 389 714		-2 596 400
-----------------------	--	-------------------	--	-------------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR				
	2021		Not	2020
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	289 491 552		5	292 933 927
Mark	0	289 491 552	6	0
292 933 927				
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Medlemsavgifter/hyror	0			0
Övr.kortfristiga fordringar	34 459		7	7 618
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	491 030	525 489	8	512 034
519 652				
Kassa och bank		4 296 624		3 359 077
SUMMA TILLGÅNGAR	294 313 665			296 812 656

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	218 225 000			218 225 000
Upplåtelseavgift	33 779 665			32 886 433
Yttre reparationsfond	1 733 863	253 738 528		1 297 463
252 408 896				
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-13 451 727			-10 418 928
Årets resultat	-2 389 714	-15 841 441		-2 596 400
-13 015 328				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		32 175 001	9,10	40 191 429
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	22 597 779		9	15 867 139
Leverantörsskulder	477 626			239 355
Skatteskuld	5 953			6 266
Övr. kortfristiga skulder	0			14 542
Depositioner	275 892			275 892
Upplupna kostnader	248 238		11	225 513
Förskottsinbetalda hyror/avg	636 089	24 241 577		598 952
17 227 659				
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	294 313 665			296 812 656

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Intäkten för hushållsel och varmvatten redovisas för 12 månader, för perioden december-november. Fr.o.m. 1 juli 2020 redovisar föreningen moms för individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten till de boende, då detta ingår i det obligatoriska momssystemet.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 120 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	2021	2020
Hyra lokaler	343 388	342 436
Reduktion, hyra lokaler	0	-23 676
Statligt stöd, hyra lokaler	0	11 838
Hyra garage	729 717	711 100
Fastighetsskatt lokaler	28 168	28 168
SUMMA	1 101 273	1 069 866

NOT NR 2

Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	152 694	151 897
Fastighetsskötsel, extra	62 137	52 060
Trädgård/utemiljö/markskötsel	14 820	1 705
Obligatoriska besiktningar	205 289	0
Städ	160 067	189 168
Hissar	36 894	91 625
Transport	631 901	486 455

9(11)

Serviceavtal	38 006	48 671
El	728 301	716 356
Uppvärmning	460 625	453 132
Vatten	149 865	150 239
Avfallshantering	154 108	147 247
Försäkringar	78 294	76 339
Tomträttsavgäld	956 600	956 600
Kabel TV	261 896	260 804
Extern revisor	16 912	17 089
Övriga fastighetskostnader	143 865	145 190
SUMMA	3 620 373	3 458 122

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2015 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2021	2020
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	119 999	120 000
Summa löner och arvoden	119 999	120 000
Sociala avgifter	37 671	37 703
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	157 670	157 703

NOT NR 5

Maja Gräddnos 1

	2021	2020
Taxeringsvärde:	230 510 000	230 510 000
Byggnadsvärde	149 000 000	149 000 000
Markvärde	81 510 000	81 510 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	230 510 000	230 510 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	223 000 000	223 000 000
Lokaler	7 510 000	7 510 000

Bokfört värde:	2021	2020
Byggnader	310 425 000	310 425 000
Anskaffningsvärde	310 425 000	310 425 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 491 073	-14 048 698
Årets avskrivningar	-3 442 375	-3 442 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 933 448	-17 491 073
Utgående restvärde enligt plan	289 491 552	292 933 927
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	289 491 552	292 933 927

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1,2 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 6

Mark

Vid förvärf av byggnad med tomträtt ska hela anskaffningsutgiften hänföras till byggnad och vara underlag för avskrivning, därav inget bokfört markvärde.

NOT NR 7

Övriga kortfristiga fordringar

	2021	2020
Skattekonto	3 170	3 174
Momsfordran	31 289	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 444
SUMMA	34 459	7 618

NOT NR 8

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2021	2020
Förutbetalda försäkringskostnader	67 268	64 841
Upplupna el och vattenintäkter	113 175	115 715
Övriga förutbetalda kostnader	310 587	331 478
SUMMA	491 030	512 034

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntjustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
SEB	2022-03-20	2022-06-28	0,18%	3 700 000
SEB	2022-06-28	2022-06-28	0,53%	18 687 779
SEB	2023-06-28	2023-06-28	0,37%	11 066 667
SEB	2023-06-28	2023-06-28	3,05%	10 416 667
SEB	2025-06-28	2025-06-28	0,75%	10 901 667

SUMMA FASTIGHETSLÅN

54 772 780

Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår

22 387 779

Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering

210 000

SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER

22 597 779

SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER

32 175 001

Beräknad låneskuld 2026.12.31

50 322 780

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	62 900 000	62 900 000

NOT NR 11

Upplupna kostnader

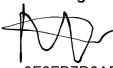
	2021	2020
Upplupna räntekostnader	3 138	4 914
Beräknat styrelsearvode	132 500	113 833
Beräknade sociala avgifter	41 600	35 766
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader	53 000	53 000
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	248 238	225 513

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm den

DocuSigned by:

0F6FB7D8AFD4475...

Michael Koch

DocuSigned by:

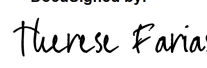
57F5ED8773354BA...

Adnan Dautbegovic

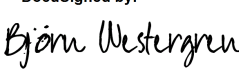
DocuSigned by:

DFA79BDC7125420...

Ida Kjellson

DocuSigned by:

DBB93634777549C...

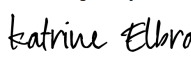
Therse Farias

DocuSigned by:

343EAF50C15D468...

Björn Westergren

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedals Entré, org. nr 769624-7019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedals Entré 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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 upp-lyser, 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.

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, förfälskning, 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 Annedals Entré 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 förlöpande 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.

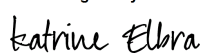
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

KPMG AB

DocuSigned by:



6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor