

Årsredovisning 2021

BRF Rörstrand 29-37



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

15

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen för BRF Rörstrand 29-37, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37 bildades 2000 i samband med förvärvet av fastigheterna Leran 8,9 och 12. Fastigheterna är från 1927-1929 och har placerats i grön klass av Stockholms Stadsmuseum, en klass som innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Trapphusen har originalmålade tak- och väggmålningar och andra tidstypiska detaljer.

Fastigheterna har en total yta om drygt 10.000 kvadratmeter. Föreningen är mycket lågt belånad och har högsta möjliga värdering när det gäller ekonomiska nyckeltal såsom soliditet, likviditet mm. Föreningen äger marken som byggnaderna är uppförda på.

Genom god ekonomi och attraktiv boendemiljö har styrelsen ambitionen att bli en av de mest ansedda och högst rankade bostadsrättsföreningarna i Stockholm. Föreningen vill också ligga i framkant kring åtgärder som bidrar till hållbarhet och bättre miljö. Ett starkt varumärke skapar mervärde och långsiktighet för föreningens medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta förening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar antogs på ordinarie årsstämma 2017 och på extra årsstämma den 2 november 2017.

Lägenhetsfördelning

På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 113 lägenheter varav fyra är hyreslägenheter samt tio lokaler fördelat på storlek enligt nedan:

15 st 1 rum och kokvrå
5 st 1 rum och kök
56 st 2 rum och kök
25 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Total bostadsyta: 8.074 kvm

Total lokalyta: 1.551 kvm

Total övrigt: 724 kvm.



Föreningen har även 29 garageplatser för uthyrning, samt 30 personliga cykelplatser på innergården.

Föreningen hade vid årets slut 159 medlemmar, varav 107 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-05-27 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Christer Andersson, ordförande

Håkan Andréasson

Stina Brockman

Marianne Vult von Steijern

Minette Öhman

Oskar Wrede

Samtliga styrelsemedlemmar har genomgått en utbildning och blivit certifierade av StyrelseAkademien.

Revisorer

Anna Lemmel, auktoriserad revisor Grant Thornton

Margaretha Hertelius, förtroendevald revisor

Bertel Andrén revisorssuppleant

Valberedning

Ylva Lööf

Karin Dufwa

Björn Johansson

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, varav 10 styrelsemöten samt föreningsstämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning.

Stefan Methér är anställd som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering till och medverkan på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Han har för detta arbete erhållit 22 000 kr per månad exklusive sociala avgifter.

Fastighetens tekniska status

Sedan fastigheten förvärvades 2000 har följande större renoveringar och förbättringar genomförts:

- Omläggning av gårdarna
- Renovering av tätskikt och gårdsmiljö innergården
- Omläggning av tak
- Byte av el-stammar

*N
ost w
U@*

- Installation av balkonger och terasser mot innergården
- Stadsnät för internet
- Uppvärmning av stuprör
- Ny hiss Rörstrandsgatan 29
- Renovering av lokal Porslinsfabriken i samband med byte av hyresgäst
- Tre lokaler byggdes om till lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan
- En stor översyn av byggnadens brandskydd
- Ett omfattande arbete med ventilationssystemet genomfördes. Byggnaden har härmed fått godkänd OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).
- Renovering av samtliga fönster.

2021

Ett projekt har påbörjats för att undersöka stammarnas kondition genom att filma dessa. Ett omfattande arbete med renovering av de sk Kungsbalkongerna har påbörjats under våren 2021.

Det fortlöpande underhållet av fastigheten sker enligt underhållsplan. Under året har löpande underhåll skett kring fastighetens rörinstallationer samt reparation av delar av fasaden.

Styrelsen har under året fortsatt undersöka olika system för att minska kostnaden för byggnadens uppvärmning. I detta arbete har externa experter anlåtats för utvärdering av olika förslag. Föreningen har fått borttillstånd för bergvärme. Styrelsens uppfattning är att den besparing detta skulle innebära inte uppvägs av de risker ett sådant projekt skulle innebära.

Styrelsen fortsatt undersöker energisparande åtgärder som t.ex. isolering av vindar, gemensamhetsel, nya termostater på element och solceller.

Under året har vi fått några nya lokalhyresgäster. Bl a ett femårskontrakt med en större frisørsalong som inneburit omfattande renovering av dessa lokaler.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har fr o m 1 januari 2022 bytt förvaltare till SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB.

I januari har föreningens största lokalhyresgäst Telia AB sagt upp sitt hyresavtal fr o m den 1 januari 2023. Föreningen har tecknat ett nytt hyresavtal på tre år med mResell AB, ett företag med IT verksamhet, gällande från maj 2022.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är enligt föreningens stadgar skyldiga att själva införskaffa hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Framtida planerade större underhåll

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen som sträcker sig över 50 år. Fortsatta investeringar i rör- och stamsystem samt fasader är inplanerade.

Styrelsen planerar ingen ytterligare upplåning för att finansiera underhåll under 2022.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Momsregistrering

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 2.300 kvm lokalytor.

Fastighetsavgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2021 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1459 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Avgifter och andrahandsuthyrning

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1.190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Under perioden har åtta överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat sex andrahandsuthyrningar. Styrelsens följer Hyresnämndens praxis för andrahandsuthyrningar. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningens ekonomi

I årsbokslutet föreslår styrelsen att reparationsfonden används för att täcka upp större delen av årets reparationer och investeringar.

På grund av att föreningen fr o m 2016 tillämpar nya avskrivningsprinciper innebärande kortare avskrivningstider på byggnader blir det allt viktigare att följa kassaflödet. Ett sätt att åskådliggöra detta är med en likviditetsanalys enligt nedan;

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	3 805 877	2 963 896
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 204 798	7 122 952
Finansiella intäkter	96	206
Mottagna depositioner	213 468	57 807
	7 418 362	7 180 965
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 328 760	5 187 130
Finansiella kostnader	21 810	36 435
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	2 376 570	1 007 180
Ökning av kortfristiga fordringar	1 035 507	2 209
Minskning av kortfristiga skulder	377 326	106 030
	9 139 973	6 338 984
Likvida medel vid årets slut	2 084 266	3 805 877
Årets förändring av likvida medel	-1 721 611	841 981

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 205	7 123	7 097	6 494	6 423
Res efter fin.poster	-386	-362	20	-1 333	-428
Reservering yttre rep. fond	1 054	1 054	1 054	613	613
Saldo yttre rep fond	11 888	10 925	10 281	10 323	10 672
Kassalikviditet %	65	232	171	139	212
Soliditet %	96	96	96	94	97
Genomsnittlig skuldränta %	0,41	0,01	0,14	0,40	1,40

Förändring av eget kapital

	inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 629 138	10 924 810	26 161 732	-1 609 102	-362 212	133 744 366
Avsättning fond för yttre underhåll		1 053 600		-1 053 600		0
lanspråktagande yttre underhållsfond		-90 168		90 168		0
Disposition av föregående års resultat:				-362 212	362 212	0
Årets resultat					-385 553	-385 553
Belopp vid årets utgång	98 629 138	11 888 242	26 161 732	-2 934 746	-385 553	133 358 813

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 934 746
Årets resultat	-385 553
	-3 320 299

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 053 600
lanspråktagande fond för yttre underhåll	-2 765 221
I ny räkning överföres	-1 608 678
	-3 320 299

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

Handwritten signatures in blue ink.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 204 798	7 107 248
Övriga intäkter		0	15 704
Summa rörelseintäkter		7 204 798	7 122 952
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 701 645	-3 857 711
Förvaltningskostnader		-266 784	-266 761
Fastighetsavgift/skatt		-516 868	-513 477
Arvoden och löner	3	-520 444	-415 948
Föreningens övriga kostnader		-323 019	-133 233
Summa rörelsekostnader		-5 328 760	-5 187 130
Driftnetto		1 876 038	1 935 822
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-2 239 878	-2 261 806
Resultat efter avskrivningar		-363 840	-325 984
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		96	206
Räntekostnader		-21 810	-36 435
Summa finansiella poster		-21 714	-36 229
Resultat efter finansiella poster		-385 554	-362 213
Resultat före skatt		-385 554	-362 213
Årets resultat		-385 553	-362 212

Handwritten signatures and initials:
✓
dth
[Signature]

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	134 238 660	135 070 611
Inventarier, verktyg och installationer	7	69 442	72 461
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 108 578	136 914
Summa materiella anläggningstillgångar		135 416 680	135 279 986
Summa anläggningstillgångar		135 416 680	135 279 986
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 190	0
Avgifts- och hyresfordringar		4	4
Övriga fordringar		1 085 562	63 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 225	95 335
Summa kortfristiga fordringar		1 193 981	158 474
Kassa och bank		2 084 266	3 805 877
Summa omsättningstillgångar		3 278 247	3 964 351
SUMMA TILLGÅNGAR		138 694 927	139 244 337

Handwritten signatures and initials:
w
ds
AC/B

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 790 870	124 790 870
Fond för yttre underhåll		11 888 242	10 924 810
Summa bundet eget kapital		136 679 112	135 715 680
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 934 746	-1 609 102
Årets resultat		-385 553	-362 212
Summa fritt eget kapital		-3 320 299	-1 971 314
Summa eget kapital		133 358 813	133 744 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	3 725 056
Övriga skulder		271 275	57 807
Summa långfristiga skulder		271 275	3 782 863
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 725 056	0
Leverantörsskulder		531 108	381 115
Aktuella skatteskulder		15 054	103 465
Övriga skulder		359 115	203 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	434 506	1 028 911
Summa kortfristiga skulder		5 064 839	1 717 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 694 927	139 244 337

OK



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat 1,36-8,45 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Genomsnittlig skuldränta %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

ckk

110

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 624 868	2 624 868
Hyror bostäder och lokaler	4 515 609	4 440 551
Övriga intäkter	64 322	41 829
	7 204 799	7 107 248

Not 3 Arvoden och löner

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden*	124 000	71 400
Sociala avgifter arvoden*	27 464	11 005
Arvode extern revisor	51 964	38 713
Löner till anställda	287 650	264 000
	491 078	385 118
Sociala avgifter löner och arvoden	29 366	30 830
	29 366	30 830
Totala löner och arvoden	520 444	415 948

* Under år 2021 har 3 stycken utbetalningar avseende särskilt arvode för extra arbete utförts om totalt 45 tkr. Utöver det har även ett extra arvode betalats ut avseende arbete med gården om 15 tkr.

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader komponentuppdelat

1,36 - 8,45 %

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader, renoveringar/underhåll	2 240 305	2 258 782
Inventarier	3 019	3 024
Justering avskrivningar tidigare år	-3 446	0
	2 239 878	2 261 806

Handwritten signatures and initials:
~
DA
WA

JLH

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 962 902	105 040 947
Mark	50 379 322	50 379 322
Anskaffningar/omklassificering	1 404 907	921 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 747 131	156 342 224
Ingående avskrivningar	-21 271 613	-19 012 831
Årets avskrivningar	-2 236 859	-2 258 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 508 472	-21 271 613
Utgående redovisat värde	134 238 659	135 070 611
Taxeringsvärden byggnader	107 400 000	107 400 000
Taxeringsvärden mark	243 800 000	243 800 000
	351 200 000	351 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 485	75 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 485	75 485
Ingående avskrivningar	-3 024	0
Årets avskrivningar	-3 019	-3 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 043	-3 024
Utgående redovisat värde	69 442	72 461

Not 8 Pågående nyanläggningar och avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående Energiprojekt*	0	136 914
Pågående stam- och rörprojekt	488 008	0
Pågående fasadrenovering	620 570	0
	1 108 578	136 914

*Pågående energiprojekt har skrivits bort där kostnaden nu tagits under år 2021.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,52	2022-12-28	3 225 056	3 225 056
SEB	0,54	2022-09-28	500 000	500 000
			3 725 056	3 725 056

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3,7 mkr

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår från och med 2021 som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL. Jämförelsetalen har ej ändrats.

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
Varav obelånade	5 000 000	5 000 000
	43 500 000	43 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	585	1 583
Förutbetalda avgifter och hyror	47 192	723 792
Upplupna värmekostnader	361 128	277 937
Beräknat arvode revision	25 600	25 600
	434 505	1 028 912

Handwritten signature

Stockholm den 2022 - 04-19



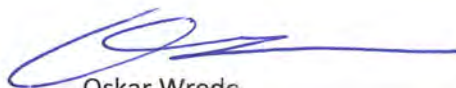
Christer Andersson
Ordförande



Håkan Andréasson
Ledamot



Stina Brockman
Ledamot



Oskar Wrede
Ledamot



Marianne Vult von Steijern
Ledamot

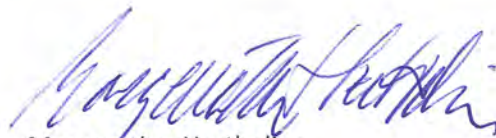


Minette Öhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-20



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37
Org.nr. 769603-3369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

UAC

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Rörstrand 29 - 37 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 20 april 2022



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius

Förtroendevald revisor