

Årsredovisning för

Brf Bjälken 7

716420-2645

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	10
Underskrifter	15

PS
UBB 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bjälken 7 (716420–2645) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till och med 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-24. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Bjälken 7, Lundagatan 39, Stockholm, av Ulf Ander den 15 juni 2001. Köpeskillingen var 17 174 000 kr. Detta är föreningens tjugoförsta räkenskapsår. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-16 hos Bolagsverket (f.d. Patent och registreringsverket). Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (skattemässigt en äkta bostadsrättsförening).

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarföreningen, som konsulteras av styrelsen i juridiska, ekonomiska och tekniska frågor.

Den 25 maj 2018 trädde EU:s nya dataskyddsförordning (GDPR) i kraft i alla EU:s medlemsländer. GDPR ersätter nationell lagstiftning på dataskyddsområdet, såsom Personuppgiftslagen (PUL) i Sverige. Enligt Fastighetsägarföreningen gäller för Brf. Bjälken 7 följande:

”Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning och pantregister samt avtal och handlingar för boendet såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan boende/medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningens (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.”

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bjälken 7 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett 5 våningars stenhus med inredd vind på Södermalm i Stockholm. Gatufastigheten är sammanbyggd med en 4 våningars gårdsflygel, även denna av sten. Våning 4 i gårdshus har etage med vindsrum. Fastigheten är uppförd 1903–1904. Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 1108 kvm, tomtarealen är 462 kvm. Marken är upplåten med äganderätt.

✓
RS
UBB AG

Samtliga lägenheter är bostadsrätter med storlek:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
1	3 R o k	75
2	2 R o k	66
4	4 R o k	87
4	3 R o k	83
2	2 R o k	58 resp 65
1	1 R o k	32
2	1 R o k	33

Fastigheten totalrenoverades av fastighetsägare Ulf Ander och färdigställdes 1989. Fastigheten, som var omodern då, moderniserades och man installerade centralvärme med fjärrvärme och varmvatten. Övriga stammar, kallvatten och avlopp förnyades. Bad/duschrum byggdes i lägenheterna. Elstigar och övrig el byttes. Hiss installerades 1989 och i maj 2001 installerades en ny lyftcylinder. Fönstren byttes till treglasfönster med ursprungligt utseende och vindsutrymmet inreddes till lägenheter. Även fasad och tak renoverades.

Ventilationen är med självdrag, men badrum och kök har separata ventilationskanaler varför det är godkänt med fläktar i anslutning till kanalerna.

I fastigheten finns fiber indraget sedan 2012 till samtliga lägenheter och gruppanslutning till Telenor (Bredbandsbolaget uppköpt) med bredband, tv och telefoni. Fastigheten har också kabel-tv med möjlighet till individuell anslutning till Tele2 (f.d. ComHem).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar, försäkring mot ohyra och TPF (trygghetspaket för flerfamiljshus) beståndsvårdsbesiktning av våtutrymmen vart tredje år. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg för medlemmar.

Föreningen äger en mindre andel i försäkringsbolaget Brandkontoret och har en mindre försäkring där. Detta har följt fastigheten under lång tid.

Taxeringsvärdet är 38 000 000 kr.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,5 % av anskaffningsvärdet.

Avsättning till yttre fond görs med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

~
RS
LBB A9.

Styrelsen

Ordinarie årsstämma hölls 2021-05-18 på plats och på distans via Zoom med 12 röstberättigade medlemmar närvarande (fysiskt eller digitalt) och 4 röstberättigade medlemmar företrädde med fullmakt.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2021.

Ordinarie ledamöter:

Amanda Gyllenswärd	Ordförande (kvarstår 1 år)
Ullabritt Bodlund	Ledamot (1 år)
Emil Säll	Sekreterare (2 år)
Henrik Hoffman	Kassör (2 år)

Suppleanter:

Lovisa von Heijne	Suppleant (2 år)
Petter Sandberg	Suppleant (2 år)

Styrelsens konstituerande möte hölls 2021-05-24.

Ledamöter i tur att avgå från styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Ullabritt Bodlund och Amanda Gyllenswärd. Emil Säll och Henrik Hoffman har avflyttat under 2022 och behöver ersättas.

Föreningsfrågor

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 protokollförda sammanträden före årsstämman och 6 protokollförda sammanträden efter årsstämman.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Eva Stein, MOORE Sweden AB (fd Allegretto Revision AB), revisorssuppleant har varit Karin Berggren.

Medlemsinformation

Föreningens 16 lägenheter är samtliga medlemslägenheter.
Vid årets slut hade föreningen 22 medlemmar.

Överlåtelse

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelse skett.

Valberedning

Valberedning har varit Olle Folke och Cecilia Carlsson.

Avtal

Föreningens avtal under året:

v fs
LBB Agt

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
Fjärrvärmearläggning med driftoptimering: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
Lokalvård: Smart Förvaltning Sverige AB
Hisskötsel: S:t Eriks Hiss AB.
Tvättstugeservice: Söder Kyl.
Värmekablar och snöskottningsavtal: Dimson AB.
Jouravtal för akuta händelser: Securitas.
Brandsäkerhet: Brandsäkra.

Föreningens långa fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp
Nordea Bank AB	0,610	3 mån	2 600 000
Nordea Bank AB	0,660	3 mån	2 800 000

Arvoden och löner

Under året har styrelsen arvoderats med 1,00 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fördela inom sig.

Avgift

Avgiften höjdes från 2021-01-01 med 5 %.

Ekonomi – flerårsöversikt.

	2021	2020	2019	2018	2017
Basfakta					
Bostadsrättsyta	1 108	1 108	1 108	1 108	1 108
Totalyta (schablon)	1 390	1 390	1 390	1 390	1 390
Värmekostnad	-179 755	-161 419	-167 649	-167 420	-164 902
Årsavgift	836 244	796 422	758 796	731 415	746 452
Lån	5 400 000	4 900 000	4 900 000	4 900 000	4 900 000
Vattenkostnad	-27 561	-25 190	-22 588	-20 794	-25 225
Kapitalkostnad	-37 584	-55 401	-45 898	-30 757	-19 386
Elkostnad	-63 014	-41 070	-41 424	-41 142	-40 109
Beräkande nyckeltal					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	755	719	685	660	674
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 874	4 422	4 422	4 422	4 422
Elkostnad/kvm totalyta	-45	-30	-30	-30	-29
Värmekostnad/kvm totalyta	-129	-116	-121	-120	-119
Vattenkostnad/kvm totalyta	-20	-18	-16	-15	-18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	-27	-40	-33	-22	-14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-461	-71	-11	52	-1 025
Nettoomsättning (tkr)	893	858	809	731	748
Soliditet (%)	70,00%	72,40%	72,70%	72,80%	71,30%

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll fram till 2050 har utarbetats och beslutats av styrelsen. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till

95 ✓
UBB
AG.

eller ianspråktagande av yttrefondmedel. Fastighetsförbättringar som utförts fram till och med 2021 har färdigställts.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under senare år

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Byte av undercentral för fjärrvärme
2017	Byte av radiatorer i gårdshus
2017	Omläggning av plåt på gathusets tak mot söder och övrig takyta målades
2019	Byte av schaktdörrlås, karmkontakter och två dörrstängare i hiss
2020	Injustering av värmesystemet samt byte av ventiler och termostater i gathuset
2020	Stampolning av samtliga avloppsledningar

Utförda reparations- och underhållsarbeten under år 2021

- Modernisering av hiss
- Slutlig injustering av värme (radiatorventiler och termostater)

Planerade reparations- och underhållsarbeten, samt besiktningar under år 2022

- Anticimex beståndsvårdsbesiktning av våtutrymmen i hela fastigheten.
- Renovering av mindre antal fönster (ommålning och nytt kitt).
- Renovering av delar av gården för att öka säkerheten.
- Vid medlemmars renoveringar av bad-/duschrum kommer betongskål gjutas i schaktutrymme med tillhörande kringarbete. Detta har gällt sedan år 2008.
- OVK besiktning och rensning av ventilationskanaler.

Framtida planerade underhåll

- Fönsterunderhåll
- Renovering av delar av fasaden.
- Tvättstugan
- Renovering av delar av gården.

✓ PS
UBB AS-

Ekonomi

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid ingång	14 581 654	683 927	289 200	-1 881 286	-70 772	13 602 722
Resultatdisposition enl föreningsstämman 2021-05-18 :						
- avsättning till fonden			114 000	-114 000		
- uttag ur yttre fond			-100 000	100 000		
- balanseras i ny räkning				-70 773	70 772	
Årets resultat					-461 520	-461 520
Belopp vid utgång	14 581 654	683 927	303 200	-1 966 059	-461 520	13 141 202

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)	
Ansamlad förlust	-1 966 059
Årets förlust	-461 520
Totalt	-2 427 579
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	114 000
- uttag ur fond för yttre underhåll	-303 000
- balanseras i ny räkning	-2 238 579
Summa	-2 427 579

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

UBB PS AG

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	892 941	857 707
Övriga rörelseintäkter		2 076	1 993
Summa rörelseintäkter		895 017	859 700
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 187 047	-743 672
Övriga externa kostnader	4	-12 500	-20 000
Personalkostnader och arvoden	5	-52 174	-44 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 804	-72 805
Summa rörelsekostnader		-1 324 525	-880 477
Rörelseresultat		-429 508	-20 777
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 500	5 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 584	-55 401
Summa finansiella poster		-32 013	-49 996
Resultat efter finansiella poster		-461 521	-70 773
Resultat före skatt		-461 521	-70 773
Årets resultat		-461 520	-70 772



 W
 FS
 UBB 29

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 029 174	18 092 498
Inventarier, maskiner och installationer	7	28 445	37 925
Summa materiella anläggningstillgångar		18 057 619	18 130 423
Summa anläggningstillgångar		18 057 619	18 130 423
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 055
Övriga fordringar		23 289	22 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 574	39 906
Summa kortfristiga fordringar		61 863	67 419
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		700 422	579 001
Summa kassa och bank		700 422	579 001
Summa omsättningstillgångar		762 285	646 420
SUMMA TILLGÅNGAR		18 819 904	18 776 843

✓ PS
UBB DG.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 265 581	15 265 581
Fond för yttre underhåll		303 200	289 200
Summa bundet eget kapital		15 568 781	15 554 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 966 059	-1 881 286
Årets resultat		-461 520	-70 772
Summa fritt eget kapital		-2 427 579	-1 952 058
Summa eget kapital		13 141 202	13 602 723
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 400 000	-
Summa långfristiga skulder		5 400 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	-	4 900 000
Leverantörsskulder		71 138	31 298
Skatteskulder		46 208	44 896
Övriga skulder		600	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 756	197 326
Summa kortfristiga skulder		278 702	5 174 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 819 904	18 776 843

✓ 25
UBB 49.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Inventarier, verktyg och installationer	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

v
PS
LBB A9.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	836 244	796 423
IT/Bredband	48 769	48 767
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 561	4 258
Övriga hyresintäkter	4 367	8 259
	892 941	857 707

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	17 234	12 770
Städning	22 373	27 619
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 140	7 443
Trädgårdsskötsel	756	1 232
Snöröjning	13 848	6 250
Reparationer	26 299	59 228
El	63 014	41 070
Uppvärmning	179 755	161 419
Vatten	27 561	25 190
Sophämtning	30 125	24 850
Försäkringspremie	43 283	40 715
Fastighetsavgift bostäder	23 344	22 864
Övriga fastighetskostnader	23 570	6 093
Kabel-tv/Bredband/IT	53 374	53 197
Förvaltningsarvode ekonomi	37 741	36 356
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 020	
Panter och överlåtelser	2 678	5 913
Juridiska åtgärder	42 501	
Övriga externa tjänster	9 546	9 680
Summa	627 162	541 889

Underhåll

Värme	9 885	113 407
Hissar	550 000	
Tak		47 517
Byggnad		40 859
Summa	559 885	201 783

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 187 047 **743 672**

Not 4 Övriga externa kostnader

Besiktnings- och utredningskostnader		6 000
Revisionarvode	12 500	14 000
Summa	12 500	20 000

✓
RC
AG
UBB

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	47 600	35 000
Övrigt arvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	2 574	7 000
	52 174	44 000

Föreningen har ingen anställd personal

✓
PS
LBB A9.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 664 731	12 664 731
-Föreningsbildning	499 780	499 780
-Mark	5 768 529	5 768 529
	18 933 040	18 933 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-840 542	-777 218
-Årets avskrivning enligt plan	-63 324	-63 324
	-903 866	-840 542
Redovisat värde vid årets slut	18 029 174	18 092 498

Taxeringsvärde

Byggnader	14 000 000	14 000 000
Mark	24 000 000	24 000 000
	38 000 000	38 000 000
Bostäder	38 000 000	38 000 000
Lokaler		-
	38 000 000	38 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 656	43 250
-Nyanskaffningar, tvättmaskin	-	47 406
	90 656	90 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 731	-43 250
-Årets avskrivning enligt plan	-9 480	-9 481
	-62 211	-52 731
Redovisat värde vid årets slut	28 445	37 925

Not 8 Kassa och bank

Nordea företagskonto	61 201	62 501
Nordea sparkonto	283 000	283 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	356 221	233 500
Summa	700 422	579 001

✓ AS
LBB AS

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea Bank AB	2022-07-07	0,66%	2 800 000	2 300 000
Nordea Bank AB		0,61%	2 600 000	2 600 000
			5 400 000	4 900 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 586 000	6 586 000
Summa ställda säkerheter	6 586 000	6 586 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

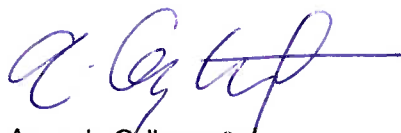
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

~
PS
UBB AG

Underskrifter

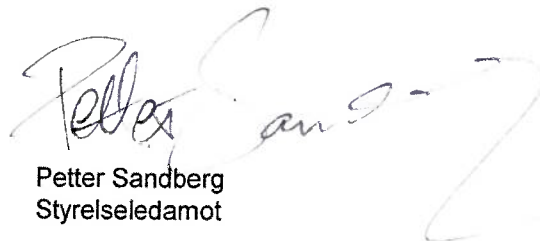
Stockholm 2022 - 04-24



Amanda Gyllenswärd
Styrelseledamot, ordförande



Ullabritt Bodlund
Styrelseledamot



Petter Sandberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - 05-13



Eva Stein
Auktoriserad revisor/ MOORE Swedeb AB (fd Allegretto Revision AB)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bjälken 7
Org.nr 716420-2645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjälken 7 för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Brf Bjälken 7 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 13 maj 2022



Eva Stein
Auktoriserad revisor

