



Årsredovisning 2021



Brf Tavasten

Org nr 769617-4718

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Tavasten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tavasten 1 i Stockholm kommun den 21 april 2010. Tomtarealen är på 4 985 kvm.

Föreningen består av två huskroppar samt en gård med grönområden bakom husen. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 3 470 kvm fördelade enligt nedan:

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Av de 58 lägenheterna är 4 stycken upplåtna som hyresrätter.

Föreningens lokaler

Föreningen har källarförråd, cykel- och barnvagnsrum samt en föreningslokal.

Det finns även en stor tvättstugelokal innehållandes tre separata tvättstugor varav en är en grovtvättstuga.

Föreningen har även 5 st garage.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 medlemmar. Under året har 11 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 antal överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 26 maj 2021 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. I övrigt förmedlades information från styrelsen till stämman gällande pågående projekt i föreningen.

Styrelse

Styrelsen har före ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Anett Nysköld	Ordförande
Annika Gustafsson	Ledamot
Lars Svennbeck	Ledamot
Magnus Norlén	Ledamot
Esbjörn Sundin	Ledamot
Kerstin Rickemo	Suppleant
Ann-Katrine Brage	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Lars Svennbeck avgått som ledamot.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

Esbjörn Sundin	Ordförande
Annika Gustafsson	Ledamot
Magnus Norlén	Ledamot
Anett Nysköld	Ledamot
Kerstin Rickemo	Suppleant
Ann-Katrine Brage	Suppleant

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom och det stora projektet med lägenheterna för att säkerställa intäkter till föreningen.

Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid många möten.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten där man hanterat och beslutat om viktiga frågor och uppföljningar kring pågående projekt.

Information

Styrelsen arbetar hela tiden med kommunikation och information och har haft som målsättning att fortlöpande informera boende inom föreningen. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut.

Fyra gånger om året är målet att skicka ut ett informationsblad till alla medlemmar och hyresgäster. Syftet är att involvera medlemmar i styrelsens arbete och informera om vad som är aktuellt.

Styrelsen har under året arbetat med föreningens hemsida, där man hela tiden försöker informera fortlöpande. Hemsidan innehåller även kontaktinformation till styrelse, förvaltning, Internetleverantör, kabel-TV leverantör, stadgar, ordningsregler och övrig information.

Fastigheten har under en längre tid haft problem med att få en godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och det har visat sig vara svårt att hitta en lösning som uppfyller dagens normer. Vid samtal med OVK inspektör rekommenderad av Fastum har det framkommit att den bästa lösningen för denna typ av fastigheter är att installera FTX ventilation. Styrelsen i samråd med Fastum beslutade då att investera i detta. OVK är nu godkänd men vi inväntar godkänd slutbesiktning av FTX-entreprenaden i sin helhet.

Vår bergvärmeanläggning fungerar nu enligt den beräknade effektiviteten. Under året har samordnade provningar genomförts vilket inte utfördes inför slutbesiktning 2016 av dåvarande projektledning från Fastum.

De provningarna visade att bergvatten-borrhålen ej gav erforderligt vattenmängd vilket nu är åtgärdat.

Driftskostnaderna, främst drivet av de kraftigt förhöjda elpriserna, har påverkat resultatet negativt.

De mycket ökade elkostnaderna har föreningens medlemmar kommit att bli varse om genom en extradebitering vilket kan behöva extra debiteras ytterligare perioder under 2022.

Besparingar i form av minskat planerat underhåll, ronderingar, yttre skötsel är exempel på sådant som diskuteras.

Höjning av årsavgiften kan dock komma att ske om inte våra ökade drift, underhålls- och reparationskostnader minskar.

Mot bakgrund av det vädjar styrelsen till extra sparsamhet med värme/varmvatten och att informera om observationer av sådant som kan åsamka större skador på sikt för fastigheten.

Revisorer

Öhrlins PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson, huvudansvarig

Valberedning

Lars Svennbeck
Erik Sundelius

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det har under verksamhetsåret 2021 genomförts följande större underhåll:

FTX-ventilation

Installation har gjorts för FTX-ventilation under 2020 och avslutats 2021.

Bergvärme

Installation har gjorts för bergvärme under 2016, detta är något som avslutades 2021.

Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Styrelsen måste både ha ett kort och ett långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, stammar, fasader, fönster, husgrunder, mark med mera.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år.

Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

Ekonomi och leverantörer

Ekonomi

Styrelsen konstaterar att det i år blev ett negativt resultat före avskrivningar.

Vid årsskiftet återstår fyra hyresrätter, dessa motsvarar med dagens lägenhetspriser cirka 12 miljoner av lånen. Inbetalningarna är tänkta att användas för amortering och underhåll av fastigheten.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 29 000 000 kronor.

Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 632 kr per kvadratmeter, vilket vid en jämförelse med grannföreningar i Bläckeberg kan anses relativt lågt. Avgifterna kommer dock att behöva ökas i takt med övriga kostnadsökningar i samhället.

Förvaltning

Fastum AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel, markskötsel samt teknisk service av våra fastigheter.

Atermon har under 2021 skött städningen av våra fastigheter.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2021 är 51 413 000 kr.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 728 000	11 855 037	851 186	-8 825 790	-1 509 766	51 098 667
Disposition enl årsstämma			18 576	-1 528 342	1 509 766	0
Årets resultat					-1 969 765	-1 969 765
Belopp vid årets utgång	48 728 000	11 855 037	869 762	-10 354 132	-1 969 765	49 128 902

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-10 362 590
Årets resultat	-1 969 765
	-12 332 355

behandlas så att

Att avsättning till yttre fond görs enligt stadgarna	120 000
Att uttag ur fond för yttre fond görs med	-432 459
Att i ny räkning överföres	-12 019 896
	-12 332 355

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

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 701 963	2 544 575
Övriga förvaltningsintäkter	3	15 993	35 654
Summa nettoomsättning		2 717 956	2 580 229
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-363 299	-537 577
Fastighetsskatt/avgift	4	-103 369	-104 454
Periodiskt underhåll	5	-432 459	-101 424
Driftskostnader	6	-1 813 206	-1 692 820
Övriga kostnader		-113 376	-126 297
Styrelse- och omkostnader	7	-114 884	-102 051
Avskrivning anläggningstillgångar		-1 481 508	-1 130 170
Summa rörelsens kostnader		-4 422 101	-3 794 793
Resultat före finansiella poster		-1 704 145	-1 214 564
Ränteintäkter		858	20 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 478	-316 069
Summa kapitalnetto		-265 620	-295 202
Resultat efter finansiella poster		-1 969 765	-1 509 766
Årets resultat		-1 969 765	-1 509 766

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	72 433 368	64 659 587
Markanläggning	9	1 669 565	1 898 938
Pågående byggnation	10	0	8 700 916
Summa anläggningstillgångar		74 102 933	75 259 441
Summa anläggningstillgångar		74 102 933	75 259 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 355	85 336
Övriga fordringar		250	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 265	175 650
Summa kortfristiga fordringar		213 870	261 236
<i>Kassa och bank</i>		3 881 703	4 605 653
Summa omsättningstillgångar		4 095 573	4 866 889
SUMMA TILLGÅNGAR		78 198 506	80 126 330

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 728 000	48 728 000
Upplåtelseavgifter	11	11 855 037	11 855 037
Underhållsfond		869 762	851 186
Summa bundet eget kapital		61 452 799	61 434 223
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		-10 362 590	-8 825 790
Årets resultat		-1 969 765	-1 509 766
Summa fritt eget kapital		-12 332 355	-10 335 556
Summa eget kapital		49 120 444	51 098 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 813 208	18 931 044
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 526 625	9 519 981
Övriga skulder		12 850	0
Leverantörsskulder		58 140	90 241
Skatteskulder		6 017	7 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	661 222	478 462
Summa kortfristiga skulder		21 264 854	10 096 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 198 506	80 126 330

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den period de avser.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Ny- till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,7
Värme, sanitet	5,0
El	5,0
Fasad	2,0
Yttertak	4,0
Tvättstugemaskiner	6,7
UC utrustning	5,0
Fönsterbyte	2,0
Trapphus	2,0
Standardförbättringar och markanläggningar	2-10
Tomträtt	0,33

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Upplåtelseavgifter

Vid upplåtelse av bostadsrätt betalar den nya medlemmen ett marknadspris. Skillnaden mellan marknadspriset och det av styrelsen fastställda insatskapitalet utgör upplåtelseavgift.

Upplåtelseavgiften redovisas, liksom insatskapitalet som bundet kapital. Föreningen minskar redovisade upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten samt försäljningskostnader (företrädesvis mäklararvode). De renoverings- och eller byggkostnader som minskar redovisade upplåtelseavgifter avser endast kostnader nedlagda på sådana tillgångar som efter upplåtelsen övergår till att bli de nya bostadsrättsägarnas ansvar, dvs de tillgångar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	2 193 417	1 999 921
Hysesintäkter bostäder	332 916	366 384
Hysesintäkter garage	45 600	50 440
Bredband Abonnemang	130 030	127 830
	2 701 963	2 544 575

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Intäkter Tillägg Hyresrätt	15 495	15 795
Div övriga intäkter, t ex pant och överlåtelser	498	19 859
	15 993	35 654

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 471 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Underhåll vatten och avlopp	0	-3 000
Underhåll värme	-3 694	-9 509
Underhåll fönster	-36 250	-8 951
Underhåll fasader	-14 334	0
Underhåll ventilation	-7 125	-6 719
Underhåll porttele	0	-8 968
Underhåll hyreslokal	-371 056	-64 277
	-432 459	-101 424

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
El	-524 314	-289 434
Uppvärmning	-282 345	-154 600
Vatten och avlopp	-88 035	-93 140
Renhållning	-65 907	-55 341
Tomträttsavgäld	-215 500	-215 000
KabelTV	-14 603	-14 554
Bredband till lägenh/lokaler	-149 660	-140 820
Förvaltning	-270 101	-454 559
Markskötsel	-10 106	-6 350
Snöröjning	-44 026	-9 000
Jour, bevakning, utryckning	-12 803	-78 037
Städning	-74 250	-111 921
Försäkringar	-60 722	-60 717
Trivselätgärder och hyreskomp	-834	-9 347
	-1 813 206	-1 692 820

Not 7 Styrelse- och omkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	-71 400	-47 300
Sociala avgifter	-17 850	-14 000
Stämma, årsredovisning, medlemsinfo mm	-25 634	-40 751
	-114 884	-102 051

Not 8 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 382 119	70 097 964
Inköp	325 000	0
Omklassificeringar	8 700 916	284 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 408 035	70 382 119
Ingående avskrivningar	-5 722 532	-4 831 975
Årets avskrivningar	-1 252 135	-890 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 974 667	-5 722 532
Utgående redovisat värde	72 433 368	64 659 587

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 487 560	2 487 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 487 560	2 487 560
Ingående avskrivningar	-588 622	-349 009
Årets avskrivningar	-229 373	-239 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-817 995	-588 622
Utgående redovisat värde	1 669 565	1 898 938

Not 10 Pågående Byggnation

Ingående anskaffningsvärde	8 700 916
Överfört till slutförd ombyggnad	- 8 700 916
Utgående redovisat värde	0

	2021-12-31	2020-12-31
Undercentral / bergvärme	0	4 097 724
Injustering värmesystem	0	455 247
FT-X trapphusventilation	0	3 610 000
Fönstermålning	0	437 500
Återställande lgh 1216	0	100 445
	0	8 700 916

Not 11 Upplåtelseavgifter

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade inbetalda upplåtelseavgifter	30 480 675	30 480 675
Ackumulerade utgifter som reducerar uppl.avgifter	-18 625 638	-18 625 638
	11 855 037	11 855 037

Not 12 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea 0,64 % bundet till 2022-03-17	6 294 762	6 314 590
Nordea 1,05 % bundet till 2022-01-19	8 040 499	8 040 499
Nordea 0,95 % bundet till 2023-04-19	6 225 581	6 297 509
Nordea 0,95 % bundet till 2023-04-19	1 678 991	1 698 427
Nordea 0,63 % bundet till 2022-09-15	3 100 000	3 100 000
Nordea 1,00 % bundet till 2022-07-20	3 000 000	3 000 000
Avgår: kortfristig del av lån	-105 391	-105 391
	28 234 442	28 345 634

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 105 391 kr

Lån som förfaller inom ett år: 20 435 261 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Uppl räntekostnader	41 824	44 027
Förbetalda hyror o avgifter enl resk lista	210 772	206 509
Uppl kostn el	217 735	78 067
Uppl kostn värme	34 011	23 222
Uppl kostn styrelsearvoden	37 100	36 839
Uppl soc avg	8 850	13 479
Uppl kostn revision	20 000	20 000
Uppl reparation	4 032	8 188
Uppl kostn vatten och avlopp	24 526	23 342
Uppl kostn sophämtning	16 477	13 835
Uppl kostn förvaltningskostnad	26 250	0
Uppl kostn konsultarvode	7 400	0
Uppl kostn övrigt	12 245	10 954
	661 222	478 462

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för visat förtroende under verksamhetsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Esbjörn Sundin

Annika Gustafsson

Magnus Norlén

Anett Nysköld

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Tavasten.pdf

Kvittensen skapad: 2022-06-07 13:27:11

Dokumentet är undertecknat av:

 ESBJÖRN SUNDIN (19600514XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-04 07:17:05
 ANNIKA GUSTAFSSON (19640207XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-02 11:15:36
 Carl-Magnus Norlén (19640712XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-02 15:50:38
 ANETT NYSKÖLD (19690901XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-02 11:46:33
 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor	2022-06-07 13:27:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Tavasten.pdf (297672 byte)

1BD6EDC78B911750367231AE048CC8478083A7A1898B87D36BA1E21E353CE99C71E89458136D9C2E8D71
4B49359FDA1E03FF7AF45D80E1EE21CD91317E5D8AC9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tavasten 1, org.nr 769617-4718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tavasten 1 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tavasten 1 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-06-07 13:33:39

Dokumentet är undertecknat av:

 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor

2022-06-07 13:33:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (143943 byte)

28CA5612D6FC34599E872F5F4E77B901058D2ECE7C00C938E561E59C351CE36009A454672D9B7AA247C7
5A1F6A30851AF018377985101976E457BEBDE84343AF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

