

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salladsåkern

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Hajdus	Ordförande
Jimmy Bergman	Ledamot
Andreas Eriksson	Ledamot
Owe Björn Lundgren	Ledamot
Carolina Lundqvist	Ledamot
Diana Masrouki Jensen	Ledamot
Christian Skog	Ledamot
Bengt Johan Persson	Suppleant
Nicola Emil Rabi	Suppleant
Mikael Staverud	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jimmy Bergman, Andreas Eriksson, Bengt Johan Persson, Nicola Emil Rabi och Christian Skog.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Fadil Durak

Sven-Olov Persson

Ismar Zuzic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2021-04-15. Extra stämma med anledning av att föreningen beslutade att anta nya uppdaterade stadgar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skälby 3:1468	2005	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam,
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.

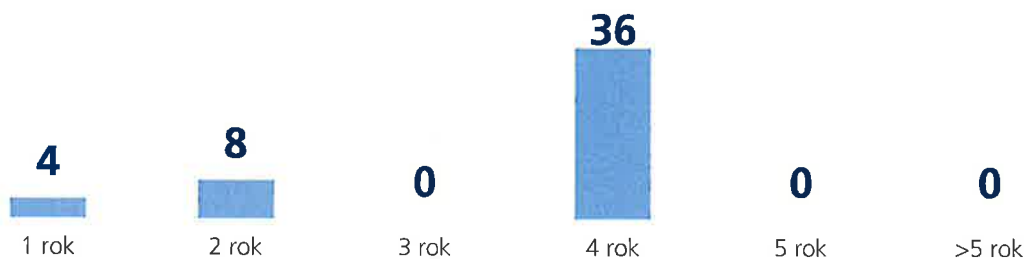
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 565 m², varav 4 545 m² utgör boyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tak länga 10-16	2021	
Byte av fönster länga 26-32	2021	
Byte av 17 st ytterdörrar	2021	lom detta så har samtliga radhuslägenheter nya ytterdörrar
Byte av 17 st balkong/altandörrar	2020	
Byte av tak längorna 70-76 samt 78-84	2020	
Ny klätterställning i lekparken	2019	
Byte av fönster samt altandörrar länga 36-42	2019	Utvalda utifrån besiktningsprotokoll
Byte av fönster samt altandörrar länga 36-42	2019	
Byte av 10 st ytterdörrar	2019	Enligt tidigare besiktningsprotokoll
Ny klätterställning till lekparken	2019	
Ny lekpark	2018	Gungor, Hinderbana samt voltstänger
Byte av 10 st altandörrar	2018	Dörrar utvalda utifrån besiktningsprotokoll
Målning/oljning av balokonger	2018	Uppfräschning av balkongerna ut mot Fornvägen
Ny miljövänlig belysning på parkeringarna	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av föreningens sophus	2022	Detta genomförs för att anpassa föreningens sophus enligt nuvarande krav från Järfälla kommun.
Byte av tak längorna 54-60 samt 62-68	2022	I samband med detta så anpassas även vindsutrymmena till nuvarande standard.
Fortsatt byte av fönster på föreningens fastigheter	2023	Samtliga fastigheter behöver byta fönster.
Fortsatt byte av tak på föreningens fastigheter	2023	Samtliga fastigheter behöver byta tak.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Markskötsel	SBC
Snöröjning	Stockholms Markpartner
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
Sophämtning	Järfälla Kommun
Vatten	Järfälla Kommun
Fjärrvärme	EoN
El	EoN
Skötsel av hissar	St:Eriks Hiss
Parkering	Aimo Park

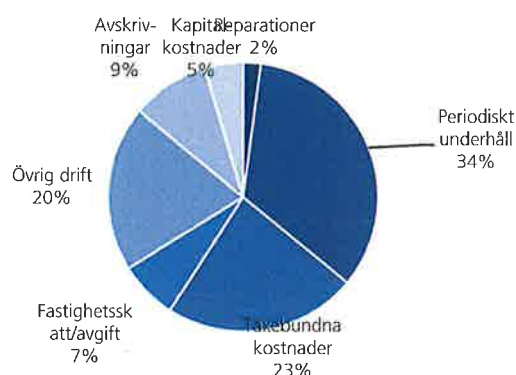
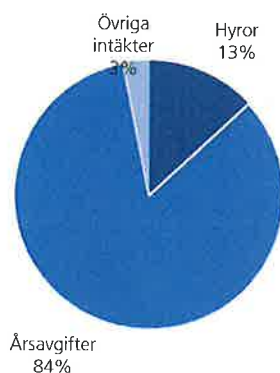
Föreningens ekonomi

- Föreningen planerar att fortsatt amortera 500.000 SEK/år på sina lån

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 650 447	5 040 046
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 747 569	3 665 725
Finansiella intäkter	238	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 265
Ökning av kortfristiga skulder	7 578	0
	3 755 385	3 667 990
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 014 554	3 333 583
Finansiella kostnader	213 977	244 509
Ökning av kortfristiga fordringar	6 976	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	375 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	104 496
	4 735 506	4 057 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 670 326	4 650 447
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-980 121	-389 599

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av tak på länga 10-16
- Byte av fönster på länga 26-32
- Byte av 17st ytterdörrar till radhuslägenheter
- Byte av 11st ytterdörrar, Österdalsvägen 34 samt 52
- Lokaliserat samt åtgärdat större läckage på föreningens värmesystem

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	698	696	698
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 275	4 275	4 275	4 275
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 005	7 116	7 199	7 310
Elkostnad/m ² totalyta	12	9	11	8
Värmekostnad/m ² totalyta	128	111	135	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	72	56	57	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	54	77	52
Soliditet (%)	48	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-920	-352	-430	251
Nettoomsättning (tkr)	3 647	3 659	3 641	3 650

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 545 m² bostäder och 20 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 046 100	0	0	30 046 100
Dispositionsfond	800 000	0	0	800 000
Upplåtelseavgifter	3 386 041	0	0	3 386 041
Fond för yttre underhåll	499 000	499 000	-527 596	527 596
S:a bundet eget kapital	34 731 141	499 000	-527 596	34 759 737
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 653 748	-499 000	175 542	-3 330 290
Årets resultat	-920 410	-920 410	352 054	-352 053
S:a ansamlad förlust	-4 574 157	-1 419 410	527 596	-2 882 344
S:a eget kapital	30 156 984	-920 410	0	31 877 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-920 410
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 154 747
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-499 000
summa balanserat resultat	-4 574 157

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

499 000
-4 075 157

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 646 588	3 658 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 981	6 727
Summa rörelseintäkter		3 747 569	3 665 725
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 505 308	-2 851 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 138	-357 920
Personalkostnader	Not 6	-125 108	-124 323
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-439 686	-439 686
Summa rörelsekostnader		-4 454 240	-3 773 269
RÖRELSERESULTAT		-706 670	-107 544
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 977	-244 509
Summa finansiella poster		-213 739	-244 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-920 410	-352 053
ÅRETS RESULTAT		-920 410	-352 053

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	58 588 246	59 027 931
Summa materiella anläggningstillgångar	58 588 246	59 027 931	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 588 246	59 027 931	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 407	24 569
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 023 223	2 285 497
Summa kortfristiga fordringar	2 051 630	2 310 066	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 672 728	2 387 438
Summa kassa och bank	1 672 728	2 387 438	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 724 358	4 697 504	
SUMMA TILLGÅNGAR	62 312 604	63 725 435	

X

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 432 141	33 432 141
Dispositionsfond		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	499 000	527 596
Summa bundet eget kapital		34 731 141	34 759 737
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 653 748	-3 330 290
Årets resultat		-920 410	-352 053
Summa ansamlad förlust		-4 574 157	-3 682 344
SUMMA EGET KAPITAL		30 156 984	31 077 393
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 500 000	12 000 000
Leverantörsskulder		230 564	204 383
Skatteskulder		15 522	20 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	409 534	423 538
Summa kortfristiga skulder		12 155 620	12 648 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 312 604	63 725 435

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 140 725	3 140 725
Hyror bostäder	283 496	283 496
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror garage/parkering	196 553	202 600
Hyror parkering	2 800	4 800
Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
Parkering	12 991	17 354
Öresutjämning	-57	-57
	3 646 588	3 658 998

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	4 326	0
Försäkringsersättning	83 019	0
Övriga intäkter	13 636	6 727
	100 981	6 727

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	37 520
	Snöröjning/sandning	65 682	25 294
	Hissbesiktning	2 750	2 450
	Myndighetstillsyn	38 683	4 620
	Gemensamma utrymmen	15 381	1 497
	Garage/parkering	0	2 288
	Gård	4 659	11 107
	Serviceavtal	4 676	4 606
	Förbrukningsmateriel	23 356	4 965
	Brandskydd	6 220	0
	Fordon	0	560
		161 407	94 907
	Reparationer		
	Vind	0	981
	Lås	346	5 729
	VVS	17 467	19 638
	Ventilation	0	4 400
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 531
	Skador/klotter/skadegörelse	3 921	0
	Vattenskada	73 790	56 270
		95 524	88 549
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	83 000	0
	Tvättstuga	74 604	0
	Entré/trapphus	655 125	0
	Tak	621 250	937 500
	Fönster	28 400	0
	Balkonger/altaner	0	257 500
	Mark/gård/utemiljö	122 245	0
		1 584 624	1 195 000
	Taxebundna kostnader		
	El	56 327	39 871
	Värme	585 892	506 632
	Vatten	329 398	255 522
	Sophämtning/renhållning	107 243	100 856
		1 078 860	902 881
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 674	73 470
	Kabel-TV	182 727	176 701
		258 401	250 171
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	326 492	319 832
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 505 308	2 851 340

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 126	3 676
	Tele- och datakommunikation	2 544	1 091
	Inkassering avgift/hyra	463	900
	Revisionsarvode extern revisor	33 906	31 718
	Föreningskostnader	3 082	5 326
	Styrelseomkostnader	8 253	2 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 862	1 579
	Förvaltningsarvode	288 008	269 180
	Administration	8 646	3 959
	Korttidsinventarier	1 973	16 388
	Konsultarvode	26 365	16 053
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 850
		384 138	357 920
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Sociala kostnader	29 908	29 723
		125 108	124 323
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	379 882	379 882
	Förbättringar	15 063	15 063
	Markanläggning	44 742	44 742
		439 686	439 686

X

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 625 290	65 625 290
	Utgående anskaffningsvärde	65 625 290	65 625 290
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 597 359	-6 157 673
	Årets avskrivningar enligt plan	-439 686	-439 686
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 037 044	-6 597 359
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 588 246	59 027 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 400 000	26 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 168 000	44 728 000
	Taxeringsvärde mark	52 894 000	40 726 000
		99 062 000	85 454 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 850 000	85 242 000
	Lokaler	212 000	212 000
		99 062 000	85 454 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	25 625	18 441
	Klientmedel hos SBC	1 055 409	2 263 009
	Räntekonto hos SBC	942 190	0
	Avräkning övrigt	0	4 046
		2 023 223	2 285 497
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	527 596	899 417
	Reservering enligt stadgar	499 000	499 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-527 596	-870 821
	Vid årets slut	499 000	527 596

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,660 %	10 000 000	10 000 000	2023-02-28
SEB	0,410 %	11 500 000	12 000 000	2022-02-28
SEB	0,920 %	10 000 000	10 000 000	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		31 500 000	32 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 500 000	-12 000 000	
		20 000 000	20 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 078 947	36 078 947

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	92 600	91 600
Sociala avgifter	29 095	28 781
Ränta	3 105	2 745
Avgifter och hyror	284 934	300 412
Förskottsaviserat	-200	0
	409 534	423 538

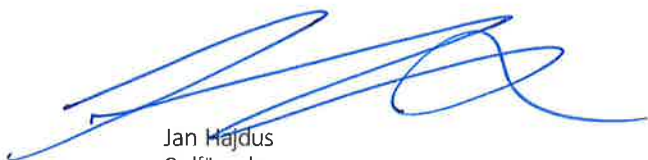
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av tak på längorna 54-60 samt 62-68
- Renovering samt anpassning av föreningens sophus enligt nuvarande krav från Järfälla Kommun



Styrelsens underskrifter

Järfälla den 5 / 4 2022



Jan Hajdus
Ordförande



Jimmy Bergman
Ledamot



Andreas Eriksson
Ledamot



Owe Björn Lundgren
Ledamot



Carolina Lundqvist
Ledamot



Diana Masrouki Jensen
Ledamot



Christian Skog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2022



Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salladsåkern
Org.nr. 769611-5612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salladsåkern för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Salladsåkern för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 12 april 2022



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor