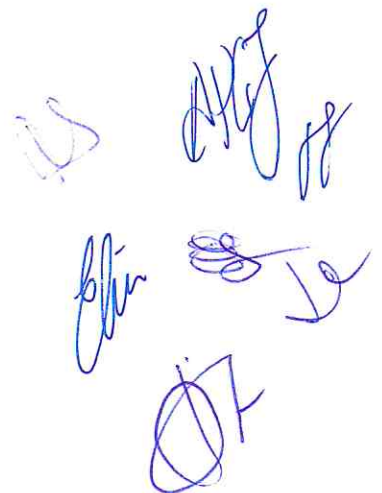


Årsredovisning för
Brf Salemstaden
716421-5365

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	13
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Salemstaden (716421-5365) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-12. Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Nybyggaren 9 i Salems kommun. Nybyggaren 9 byggdes år 1967. Marken innehas med tomträtt.

Föreningen äger fastigheten Jägaren 1 i Salems kommun. Jägaren 1 byggdes år 1967. Marken innehas med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
356	Lägenheter, bostadsrätt	38 169
27	Lägenheter, hyresrätt	2 982
1	Lokaler, hyresrätt	120
654	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-28. På stämman deltog 46 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anna Söderström	Ordförande
Anna-Pia Gårdmo	Ledamot
Davit Tümtürk	Ledamot
Erik Johanson	Ledamot
Joakim Strid	Ledamot
Lena Jönsson	Ledamot
Lotta Olsson	Ledamot
Elin Pettersson	Suppleant/Ledamot

Joakim Strid avgick på egen begäran den 3 september 2021. Elin Pettersson ersatte därmed Joakim som ledamot fram till stämman. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Johanson och Elin Pettersson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två personer i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Håkan Werell.

Valberedningen har utgjorts av Ann Berglind, Daniel Hansson och Carl Lidberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021–2023	Byte entrépartier

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–2023	Byte entrépartier
2022–2028	Dränering framsida samt gavlar
2023	Spolning av avloppsstammar
2023–2024	Asfaltering, körbanor
2025	Förrådslängor, byte av stuprör galv/lack
2025	Förrådslängor, byte av panel
2025–2026	Putsfasad, komplett renovering

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2021-06-30 med 3 procent.

Under nästa år planerar föreningen en avgiftshöjning om 3 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 571. Vid årets slut var antalet medlemmar 562.

Under året har det tillkommit 64 medlemmar och utgått 58.

~

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
TV och bredband Gruppanslutning	Tele2
Internet uppkopplingstyp kontoret	Tele2
Lägenhetsförteckning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Securitas/Jourmontör	Akut felanmälan under icke kontorstid
Snöröjning nov 2021 - april 2022	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hantering obetalda avgifter/hyror	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tvättstuga	Heimstaden (fd Akelius)
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsservice	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om att utvidga förvaltningsledningen från och med februari 2022 har tagits under senare delen av 2021 då styrelsen bedömt att de behöver ett bredare stöd gällande löpande förvaltning av föreningen. Kvar på avrop ligger stöd för juridik, projektledning och ytterligare behov av fastighetsskötsel.

Arbete med att byta entrépartier har påbörjats.

Avtal gällande tvättstugan på Bergsvägen för hyresgästerna har sagts upp och hyresgästerna har erbjudits tvättmaskin och torktumlare av föreningen istället.

En ny underhållsplan har tagits fram under året. Den nya underhållsplanen har visat på ett mer omfattande underhållsbehov än vad tidigare plan gjort gällande, vilket kommer att påverka föreningens ekonomi framåt. För att täcka detta kommer avgiften att behöva höjas årligen under ett antal år. Styrelsens strategi är att prioritera och planera underhållet på ett sådant sätt att avgiftshöjningarna ska ligga på en konstant och rimlig nivå.

h

AS
ST
blin
LO
dyj
H

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	25 525	24 621	25256	25131
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 584	29	2119	4427
Soliditet (%)	42,9	42,8	42	41
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	580	542	542	542
Kapitalkostnader/kvm	37	39	40	39
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 545	3551	3587	3618

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	95 422 500	38 973 388	1 483 905	-30 482 819	28 608	105 425 582
Avsättning fond för yttre underhåll			8 505 529	-8 505 529		
Uttag fond för yttre underhåll			-1 483 905	1 483 905		
Balanseras i ny räkning				28 608	-28 608	
Årets resultat					-2 583 956	-2 583 957
	95 422 500	38 973 388	8 505 529	-37 475 835	-2 583 956	102 841 625

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 970 306
Årets resultat	-2 583 957
Avsättning till yttre fond	-8 505 529
Totalt	-40 059 792
Uttag ur yttre fond	8 505 529
Balanseras i ny räkning	- 31 554 263
Summa	40 059 792

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	25 525 025	24 621 009
Övriga rörelseintäkter	3	410 025	72 028
Summa rörelseintäkter		25 935 050	24 693 037
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-22 371 131	-17 305 758
Övriga externa kostnader	5	-926 217	-2 038 207
Personalkostnader och arvoden	6	-383 734	-381 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 328 094	-3 322 598
Summa rörelsekostnader		-27 009 176	-23 047 573
Rörelseresultat		-1 074 126	1 645 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 438	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 511 268	-1 617 308
Summa finansiella poster		-1 509 830	-1 616 856
Resultat efter finansiella poster		-2 583 956	28 608
Resultat före skatt		-2 583 956	28 608
Årets resultat		-2 583 956	28 608

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and several cursive signatures.

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	216 459 473	219 760 826
Inventarier, maskiner och installationer	8	284 544	139 896
Summa materiella anläggningstillgångar		216 744 017	219 900 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
Summa anläggningstillgångar		216 751 017	219 907 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 299	12 690
Övriga fordringar	9	127 377	10 450 102
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	8 630 884	-
Summa kortfristiga fordringar		8 766 560	10 462 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	14 264 256	14 128 209
Summa kassa och bank		14 264 256	14 128 209
Summa omsättningstillgångar		23 030 816	24 591 001
SUMMA TILLGÅNGAR		239 781 833	244 498 723

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 395 888	134 395 888
Fond för yttre underhåll		8 505 529	1 483 905
Summa bundet eget kapital		142 901 417	135 879 793
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-37 475 835	-30 482 819
Årets resultat		-2 583 956	28 608
Summa fritt eget kapital		-40 059 791	-30 454 211
Summa eget kapital		102 841 626	105 425 582
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	111 432	111 432
Summa avsättningar		111 432	111 432
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	75 796 790	102 937 196
Summa långfristiga skulder		75 796 790	102 937 196
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	57 577 906	31 837 500
Leverantörsskulder		1 510 382	1 481 585
Skatteskulder		156 652	492 410
Övriga skulder		77 570	84 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 709 475	2 128 262
Summa kortfristiga skulder		61 031 985	36 024 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 781 833	244 498 723

AS
LO
H
Gin

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

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

Anläggningstillgångar	avskr / år	(% föreg år)
Byggnad	100 år	(100 år)
Fastighetsförbättringar	20 år	(20 år)
Standardförbättringar	20 år	(20 år)
Fasad	30 år	(30 år)
Tak	40 år	(40 år)
Maskiner	10 år	(10 år)

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.

~

AS LO
St J J
Gin

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	20 943 617	20 567 549
Hyror Bostäder	2 237 605	2 237 605
Hyror parkering & garage	1 342 061	1 266 270
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	51 878	-
VA-tillägg	931 826	548 298
Övriga hyresintäkter	161 675	1 287
Hyresbortfall / outhyrda P-platser	-143 637	-
	25 525 025	24 621 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
P-avgifter från parkeringsbolag	116 305	-
Skadestånd	231 212	-
Övriga intäkter	62 508	72 028
Summa	410 025	72 028

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	1 597 639	1 387 804
Städning	38 968	67 205
Tillsyn, besiktning, kontroller		56 898
Trädgårdsskötsel	241 353	26 222
Snöröjning	590 848	385 091
Reparationer	1 278 370	771 268
El	302 023	340 341
Uppvärmning	13 889	
Vatten	1 666 995	977 061
Sophämtning	734 393	690 382
Försäkringspremie	664 839	875 600
Självrisk		23 200
Tomträttsavgäld	1 611 199	1 547 600
Fastighetsavgift bostäder	3 273 216	3 206 016
Driftskostnader garage	97 500	
Övriga fastighetskostnader	130 764	23 395
Kabel-tv/Bredband/IT	1 216 579	1 210 726
Panter och överlåtelser	98 771	
Övriga externa tjänster	17 740	
	13 575 086	11 588 809

Underhåll

Bostäder	1 268 952	447 462
Gemensamma utrymmen	396 183	170 024
VA/Sanitet		1 327 489
Värme	133 525	52 000
Ventilation	1 865 578	262 543
El		275 000
Stambyte	1 373 819	
Tak		947 438

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Fönster		509 613
Port/Entré	3 524 100	188 350
Mark	33 000	1 488 240
Lekutrustning	119 796	
Parkeringsplatser	788	
Garage		48 790
Trapphusrenovering	80 304	
	<u>8 796 045</u>	<u>5 716 949</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	22 371 131	17 305 758

Not 5 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	14 100	16 309
Lokalhyra	112 500	
Konsultarvode	196 184	864 648
Revisionsarvode	28 875	30 188
Förvaltningsarvode ekonomi	293 750	5 362
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 825	9 013
Förvaltningsarvode teknik	128 438	555 840
Teknisk förvaltning utöver avtal	12 375	197 691
Förbrukningsinventarier	9 573	71 600
Juridiska åtgärder	81 766	82 082
Inkasso & upplysningsavgifter	9 092	22 783
Medlemsavgift	18 942	90 794
Övriga externa kostnader	<u>14 797</u>	<u>91 897</u>
Summa	926 217	2 038 207

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	264 900	291 000
Lön	12 000	
Sociala kostnader	85 934	90 010
Övriga personalkostnader	<u>20 900</u>	
	383 734	381 010

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

h

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	283 934 117	283 934 117
-Markanläggning		
	<u>283 934 117</u>	<u>283 934 117</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-64 173 290	-60 871 943
-Årets avskrivning enligt plan	-3 301 354	-3 301 348
	<u>-67 474 644</u>	<u>-64 173 291</u>
Redovisat värde vid årets slut	216 459 473	219 760 826
Taxeringsvärde		
Byggnader	327 455 000	275 755 000
Mark	<u>273 408 000</u>	<u>218 880 000</u>
	600 863 000	494 635 000
Bostäder	<u>600 863 000</u>	<u>494 635 000</u>
	600 863 000	494 635 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	382 263	382 263
-Inventarier	38 949	38 949
-Nyttillkommet under året	<u>171 388</u>	<u>-</u>
	592 600	421 212
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-281 316	-260 066
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-26 740</u>	<u>-21 250</u>
	-308 056	-281 316
Redovisat värde vid årets slut	284 544	139 896

Not 9 Avräkningskonton

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	8 630 884	1 902 064
Avräkningskonto SBC	<u>-</u>	<u>7 820 160</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 630 884	9 722 224

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Plusgiro	30 001	30 001
Handelsbanken checkkonto	801 622	657 191
Handelsbanken e-kapitalkonto	13 432 633	13 441 017
Summa	14 264 256	14 128 209

Not 11 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Balkongfond		
Vid årets början	111 432	95 856
Årets tillskjutna medel	-	15 576
Vid årets slut	111 432	111 432

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea	Löst			-30 437 500	30 437 500
Nordea ..218	2024-06-19	0,65%	30 437 500	30 437 500	
Nordea ..348	2022-02-16	1,60%	42 377 906		42 377 906
Nordea ..771	2024-04-17	1,35%	15 921 790	-1 000 000	16 921 790
Nordea ..047	2023-06-21	0,72%	30 437 500		30 437 500
Nordea ..826	2022-05-18	0,65%	14 200 000	-400 000	14 600 000
			133 374 696	-1 400 000	134 774 696
Varav kortfristig del			-57 577 906		-31 837 500
Varav långfristig del			75 796 790		102 937 196
Varav kortfristig del avser amortering			-1 000 000		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	82 323	82 180
Avgifter & hyror	1 619 926	2 039 714
Fönster		2 805
Konsultarvode		3 563
Tillgodon	7 226	
	1 709 475	2 128 262

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	151 950 000	151 950 000
Summa ställda säkerheter	151 950 000	151 950 000

✓

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones, some with stars or other markings.

Underskrifter

Stockholm 2022 - 05-22



Anna Söderström



Lotta Olsson



Anna Pia Gårdmo Jidler



Erik Johanson



Lena Jönsson

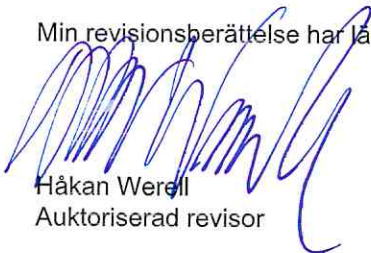


Davit Tümtürk



Elin Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-24



Håkan Werell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge

Org. nr 716421-5365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge 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 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 revisionssed 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 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 Salemstaden, Rönninge 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 vårt 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.

Tumba den 24 maj 2022

Håkan Werell

Auktoriserad revisor