

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Älvängen i Djurgårdsstaden**

769625-8800

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Ägarförhållanden

Föreningen Brf Älvängen äger till 100 % Fastigheten Färnebofjärden 1, med tomträtt.

#### Grundfakta om förening och byggår

Entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 556789-4877, tecknades 2013. Sommaren 2014 stod 77 bostadslägenheter och en lokal klara för inflyttning. Slutbesiktning skedde i juli 2015. P g a försenad intrimning av värme-och ventilationssystem skedde överlämnandet till föreningen och den förtroendevalda styrelsen 1 augusti 2015.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Fastighetens försäkring täcker även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Föreningen är innehavare av byggnader och tomträtten till Färnebofjärden 1 i Norra Djurgårdsstaden.

#### Stämma

Ordinarie stämma hölls den 2 juni 2021.

#### Styrelse

##### Nuvarande styrelse består av

Caroline Carlsson, ordförande  
Kaj Säf, vice ordförande och sekreterare  
Jan de Man Lapidoth, kassör  
Marcus Almqvist, fastighetsansvarig  
Heiko Phillip, teknik & underhåll  
Antonia Lindmark, suppleant  
Mattias Sabel, suppleant  
Anders Ydenius, suppleant

##### Valda och avgående styrelseledamöter 2021

Caroline Carlsson omvaldes till styrelsen vid stämman 2021  
Jan de Man Lapidoth omvaldes till styrelsen vid stämman 2021  
Kaj Säf omvaldes till styrelsen vid stämman 2021  
Marcus Almqvist tillträdde styrelsen vid stämman 2021  
Heiko Phillip tillträdde styrelsen vid stämman 2021  
Anders Ydenius (suppleant) omvaldes till styrelsen vid stämman 2021  
Mathias Sabel (suppleant) omvaldes till styrelsen vid stämman 2021  
Antonia Lindmark (suppleant) tillträdde styrelsen vid stämman 2021

Gunilla Runberg avgick från styrelsen vid stämman 2021.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten och under 2021, samt utöver detta ett antal möten med förvaltare, externa leverantörer och banker.

### **Revisorer**

Ordinarie stämma 2021 beslutade att till revisionsföretag välja MT Revision AB som utsett Fredrik Åborg som huvudansvarig revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Mats Helgesson.

### **Allmänt om verksamhet**

Fastigheten i korthet:

- Byggnadsvärde: 170 550 000 kr (skrivs av på 100 år)
- Markvärde: 189 610 000 kr
- Tomträttsavtalet gäller 10 år from 2013, och förlängs 10 år i taget.
- Antal lägenheter: 77
- Antal lokaler: 1
- Yta: 5 520 kvm
- Garage med källarförråd, 38 P-platser och 3 MC-platser
- Lån: 68 575 000 kr
- Lån/kvm: 12.423 kr
- Banker: Nordea och SBAB
- Uppvärmning med luftburen värme via fjärrvärme.
- Försäkringsbolag: Folksam, förmedlat av Söderberg & Partners (ny från 2022-01-01)
- Teknisk förvaltning och skötsel: Einar Mattsson
- Ekonomisk förvaltning: Einar Mattsson
- El: Boo Energi (elhandel) och Ellevio (elnät)
- Internet och TV: Telenor
- Städning: Global Fastighetsservice
- Hissar: Schindler
- Trädgård och snöröjning: Två Smälänningar

### **Året som gått**

Även 2021 har kännetecknats av den pågående globala pandemin. Styrelsen har haft fortsatt fokus på en långsiktig och hållbar förvaltning för att säkra en positiv värdeutveckling av fastigheten.

Under räkenskapsåret har styrelsen fortsatt arbeta med kostnaderna i den löpande förvaltningen. Driftkostnaderna har minskat något medan förvaltningskostnaderna legat stilla, trots allmänt stigande priser i samhället. Styrelse och förvaltare ser löpande över avtalen med föreningens leverantörer. Bl a har kostnaderna för hissarna minskat under 2021.

I slutet på 2021 påbörjades ett arbete att analysera fastighetens energiförbrukning och debitering till medlemmar. Arbetet fortsätter under 2022. Arbetet med garantiåtgärder på ventilationsanläggningen har pågått under året och väntas fortgå under första halvåret 2022. Detsamma gäller utredning och åtgärder av tegelfasaden.

Under 2021 har föreningen genomfört planerat underhåll enligt plan, bl a stamspolning och OVK. Underhållsplanen innehåller vissa mindre åtgärder under 2022.

Avgifterna för bostäder har höjts med 2% från och med 1/1 2022 för att delvis kompensera för stigande priser inom drift och förvaltning.

Tomträttsavtalet gäller 10 år from 2013, och förlängs 10 år i taget. Nytt avtal börjar gälla 2023 och är signerat av styrelsen under året.

## Medlemsinformation

### Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomiska resultat påverkas av kostnader som ökar över tid, och intäkter som primärt kan ökas genom avgiftshöjningar. Styrelsen arbetar för en kostnadseffektiv förvaltning, samtidigt som den inte kan påverka den allmänna prisutvecklingen i ekonomin. Detta tillsammans med en ökad tomträttsavgäld 2023, och större underhållsarbeten 2024, gör att styrelsen löpande bevakar behovet av avgiftshöjningar.

### Nya medlemmar

Under 2021 har 14 bostadsrätter överlåtits i föreningen. Föreningen hade 122 medlemmar i början av året och 127 medlemmar vid årets slut.

### Lokaler

I föreningens byggnader finns en uthyrd kontorslokal, 38 parkeringsplatser i garaget, varav 9 laddplatser, och tre MC-platser. En förhandling om kontorslokals hyra pågår under första halvåret 2022. Styrelsen har under 2021 beslutat om att fastighetsskatten ska fördelas utifrån omsättning istället för yta, vilket medför att en större andel av skatten belastar kontorslokalen istället för garaget.

### Fastighetens långsiktiga värde

Anläggningstillgångarna, fastigheten inklusive tomträtt och byggnader, redovisas till drygt 349 Mkr enligt årsredovisningen för 2021. Föreningen följer den ekonomiska 10-årsplanen som upprättats vid projekteringen av fastigheten och har också kunnat genomföra flera positiva justeringar i denna genom att sänka räntekostnaderna, införa amorteringar av lånen, samt öka avsättningarna till yttre fond. Samtidigt följer styrelsen den långsiktiga planen för drift och underhåll för att säkerställa det långsiktiga värdet på fastigheten.

### Information och gemensamma anläggningar

- \* Samarbete med grannföreningen sker via styrelserna, och hanterar gemensamma anläggningar samt skötsel och underhåll av gården.
- \* Vår- och höststädning av gården har under pandemin genomförts med båda styrelserna, och även med medlemmar när rekommendationerna medgivit det.
- \* Hemsida/Facebook för nyheter och information.

### Styrelsens förhållningssätt till underskott

Det slutliga resultatet efter avskrivningar uppvisar ett underskott på 1.395 Tkr. Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt så att den täcker alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade avgifter omfatta avskrivningskostnaden. Resultatet exklusive avskrivningskostnad på 1 705 500 kr, ger ett överskott 2021 på 310.402 kr. Detta överskott ökar föreningens likviditet med samma belopp.

Givet det i dagsläget gynnsamma ränteläget, förordar styrelsen fortsatta avsättningar till den yttre fonden, samt fortsätta med löpande amortering av föreningens lån

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 760	6 015	6 033	5 530	5 633
Resultat efter finansiella poster	-1 395	-953	-1 014	-710	-1 163
Soliditet (%)	80	80	80	80	80

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	287 160 000	1 651 169	-5 046 130	-952 913	<b>282 812 126</b>
Disposition av föregående års resultat:		500 000	-1 452 913	952 913	<b>0</b>
Årets resultat				-1 395 098	<b>-1 395 098</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>287 160 000</b>	<b>2 151 169</b>	<b>-6 499 043</b>	<b>-1 395 098</b>	<b>281 417 028</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 499 042
årets förlust	-1 395 098
	<b>-7 894 140</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	500 000
	-8 394 140
	<b>-7 894 140</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	5 760 114	6 015 298
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 760 114</b>	<b>6 015 298</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 246 947	-4 070 407
Övriga externa kostnader	5	-122 544	-98 010
Personalkostnader och arvoden	6	-187 668	-186 484
Avskrivningar		-1 705 500	-1 705 500
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-6 262 659</b>	<b>-6 060 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-502 545</b>	<b>-45 103</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 553	-907 810
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-892 553</b>	<b>-907 810</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 395 098</b>	<b>-952 913</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	349 216 375	350 921 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>349 216 375</b>	<b>350 921 875</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>349 216 375</b>	<b>350 921 875</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 091	86 203
Övriga kortfristiga fordringar		279 403	1 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 605 362	431 679
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 937 856</b>	<b>519 053</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 696 272	1 723 410
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 696 272</b>	<b>1 723 410</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 634 128</b>	<b>2 242 463</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>352 850 503</b>	<b>353 164 338</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		287 160 000	287 160 000
Fond för yttre underhåll		2 151 169	1 651 169
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>289 311 169</b>	<b>288 811 169</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 499 042	-5 046 129
Årets resultat		-1 395 098	-952 913
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 894 140</b>	<b>-5 999 042</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>281 417 029</b>	<b>282 812 127</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	67 825 000	68 575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 825 000</b>	<b>68 575 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	750 000	500 000
Leverantörsskulder		2 006 378	465 572
Aktuella skatteskulder		161 900	161 900
Övriga kortfristiga skulder		489	23 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		689 707	626 225
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 608 474</b>	<b>1 777 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>352 850 503</b>	<b>353 164 338</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	73 100 000	73 100 000
	<b>73 100 000</b>	<b>73 100 000</b>

### Not 3 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 941 472	3 941 472
Hyror	942 610	931 985
Övriga intäkter	876 032	1 141 841
	<b>5 760 114</b>	<b>6 015 298</b>

Övriga intäkter består till stor del av intäkter för bredband, individuell mätning av el och varmvatten.

#### Not 4 Driftskostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	547 117	443 050
Reparationer	291 985	426 781
Planerat underhåll	218 501	16 541
Förvaltningsarvode	304 408	324 986
Försäkring	56 993	55 570
Fastighetsskatt	80 950	80 950
El	600 043	649 577
Uppvärmning	241 972	242 802
Vatten	126 228	125 325
Sophämtning	278 771	138 851
Kabel-TV/bredband	243 444	243 567
Tomträttsavgäld	1 255 300	1 255 300
Övriga driftskostnader	1 236	67 109
	<b>4 246 948</b>	<b>4 070 409</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Extern revision	27 445	30 692
Administrationskostnader	74 252	48 844
Bankkostnader	8 198	7 907
Konsultarvoden	12 650	10 566
	<b>122 545</b>	<b>98 009</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelsearvoden	142 800	141 900
Sociala avgifter	44 868	44 584
	<b>187 668</b>	<b>186 484</b>

Föreningen har inte haft några anställda.

#### Not 7 Byggnader och mark

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	360 160 000	360 160 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>360 160 000</b>	<b>360 160 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 238 125	-7 532 625
Årets avskrivningar	-1 705 500	-1 705 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 943 625</b>	<b>-9 238 125</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>349 216 375</b>	<b>350 921 875</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,13	2024-03-18	22 000 000
Nordea	0,74	2026-08-19	23 700 000
Nordea	0,93	2025-08-20	22 875 000
			<b>68 575 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			750 000

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Caroline Carlsson  
Ordförande

Heiko Philipp

Kaj Säf

Jan de Man Lapidoth

Marcus Almqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Jan De Man Lapidoth**

Styrelseledamot

Serienummer: 19660510xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2022-05-03 13:10:25 UTC



**MARCUS ALMQVIST**

Styrelseledamot

Serienummer: 19940216xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2022-05-03 13:26:57 UTC



**Caroline Carlsson**

Styrelseledamot

Serienummer: 19770810xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-03 14:15:07 UTC



**HEIKO PHILIPP**

Styrelseledamot

Serienummer: 19831202xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-03 14:28:40 UTC



**KAJ SÄF**

Styrelseledamot

Serienummer: 19840504xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2022-05-05 10:15:20 UTC



**FREDRIK ÅBORG**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-05-05 10:21:41 UTC



Penneo dokumentnycckel: C2J2K-BLKZM-X72JE-FUE5Y-QBGYD-UJYPG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Älvängen i Djurgårdsstaden

Org.nr 769625-8800

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *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 Älvängen i Djurgårdsstaden 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 revisionssed 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 datum enligt signaturblad

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**FREDRIK ÅBORG**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-05-05 10:22:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>