

Årsredovisning för

HSB Brf Syrenen i Märsta

716419-6292

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Ka Brf Syrenen i Märsta

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Syrenen i Märsta, 716419-6292, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Märsta 1:213 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes år 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 023 m². Taxeringsvärdet är 39 393 tkr, varav byggnadsvärdet är 28 168 tkr och markvärdet 11 225 tkr.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam. Sedan 2008 ingår i fastighetsförsäkringen ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

HSB Brf Syrenen i Märsta är momsregistrerad med anledning av momspliktig lokaluthyrning, parkering samt för enhetsmätning av el (s k IMD).

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus samt 2 ingångar i markplan med adresserna Vänortsringen 50 - 52.

Fastighetsbesiktning har ägt rum under 2021 (fastighetsförvaltaren)

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	44	3120,5
Lokaler (ink förråd)	4	191,5
Garage	12	
Bilplatser	24	
-	-	<u>3 312 kvm</u>

Garage 10 för uthyrning, HSB förråd 2. P-platser med motorvärmare uttag 24 varav 4 för besökande (avgiftsbelagd), 1 för HSB personal, 1 för hantverkare, 12 uthyrda, 6 outhyrda p-platser

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband via Tele2 och i lägenhetsavgiften ingår ett TV grundutbud med 17 kanaler. El-abonnemanget ingår i månadsavgiften och varje lägenhet har egen mätning på elförbrukningen som betalas av den enskilde.

Föreningen äger en samlingslokal (Syrensalen) som används för egna aktiviteter samt hyrs ut. Märsta Bridgeklubb har under året hyrt Syrensalen vid två tillfällen per vecka under höst, vinter och vår. I föreningens lokaler finns inrymt hobbyrum med verktyg, motions och syrum, pyssel och pusselrum samt stor tvättstuga, möjlighet till övernattnings med extrasängar för de boendes gäster.

Under de senaste åren har styrelsen lagt ner arbete med att få till en fungerande sopsortering vilket har fallit ut mycket bra. Nya sorteringskärl finns i miljöhuset med tydlig märkning. Utöver normal sortering erbjuds insamling av tyg till återvinning samt porslin och keramik som tas direkt till återvinningsstationen. I en gemensam aktivitet har medlemmar och styrelse rensat och städlat gemensamma lokaler samt erbjudit de boende att lämna ner grovsopor. Soporna transporterats bort på hyrd släpvagn med två resor till återvinningen. En plats för blomjord är också anordnad vid

90.
ALPK AA

trivselhörnan.

BRF Syrenen har inte utsatts för störningar eller stölder, stämningen i föreningen präglas av trygghet och omtanke.

Förvaltning

Allmänt om verksamheten

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Syrenen.

Helena Moberg är områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret.

Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Birgitta Nilsson
Anki Arvmyren
Ann-Charlott Lange
Pirkko Karjalainen
Lars Asplund

Ordförande
Vice ordförande/sekreterare
Studie och fritidsorganisatör
Ledamot
HSB-ledamot (avsade sig uppdraget i nov 2021)

På stämman beslutades att inte utse någon speciell fritidskommitté.
Ansvarig för lokaluthyrning har varit Pirkko Karjalainen

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Birgitta Nilsson, Anki Arvmyren, Ann-Charlott Lange, Pirkko Karjalainen, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter

All verksamhet har överskuggats av restriktioner p.g.a. covid 19

- Café Syrenen på onsdagar.
- Motionssamlingar måndagar och onsdagar.
- Gemensamma samlingar såsom informationsmöten.
- Adventskaffe, luciasamling, nyårsafton med visning av skansens nedräkning vid midnatt (storbild)
- Pubafton
- Lunch eller middag vid storhelger.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Barbro Planberg, suppleant Farideh Eblaghian samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Inger Hovind ordförande och Lena Mannerborn Friberg har utgjort valberedning.

20.
B N M P K A A

HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Föreningens ordinarie representant vid HSB Norra Storstockholms stämma har varit Birgitta Nilsson med Anki Arvmyren som ersättare.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Birgitta Nilsson
Anki Arvmyren

Ordinarie
Suppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Ombyggnad och underhåll

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden.

Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 841 kSEK.

Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 220 kSEK under räkenskapsåret, se specifikation nedan.

Årets underhåll och investeringar 2021

- Byte av en avloppsledning i källaren hus 50.
- Byte av 10 Garageportar (tidigarelagd planerad till 2022)
- Övriga åtgärder enligt underhållsplan

Överlåtelser

Av föreningens 44 bostadslägenheter har 2 överlåtit under året.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2021

På föreningsstämman beslutades att arvode ska utgå till styrelsen med totalt 52 800kr samt 25 000 kr att disponera för ersättning för utfört arbete utbetalas efter årsskiftet 2021/2022

På stämman beslutades att inte utse någon speciell fritidskommitté.
Ansvarig för lokaluthyrning har varit Pirkko Karjalainen.

Inrefonden är i sort sett avvecklad och pengarna är utbetalade till bostadsrättsägarna, vid årets slut finns bara kvar de som angett fel konto, det åtgärdas snarast.

HSB BV RPK AA

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 463	3 363	3 280	3 219	3 232
Årets resultat, tkr	841	916	34	-1 853	148
Fond för yttre underhåll, tkr	1 243	873	1 165	3 522	3 654
Belåning, kr/kvm totalyta	8 086	8 176	8 267	8 358	8 449
Räntekänslighet*	8	9	9	9	-
Soliditet, %	25	23	21	21	25
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	958	949	939	922	922
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	448	459	343	379	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100–250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 384 994	872 710	1 806 842	915 730
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		370 373	545 357	-915 730
Årets resultat				840 559
	4 384 994	1 243 083	2 352 199	840 559

Budget för nästa räkenskapsår

Avgifter och hyror

- Månadsavgiften höjdes med 1% den 1 januari 2021
- Månadsavgifterna för år 2022 kommer att höjas med 3 %

Planerade underhåll och investeringar

Verksamhet under kommande år

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Två av föreningens lån ska omförhandlas under maj resp. november månad 2022.

Med anledning av de fonderade medlen och höjning av månadsavgiften så föreslår styrelsen att en del av dessa medel nyttjas för avbetalning så att totala skulden minskas. För närvarande är det osäkert vilken räntesats som är aktuell vid lånens omsättning. Kvar i yttrefond förslås kvarstå medel så att planerat underhåll täcks.

Uteplatsen kallad trivselhörnan har varit välbesökt, planer finns på att utöka den. För att få utöka den till dubbla längden uteder garagen så krävs det byggnadslov från Sigtuna kommun (kostnad för bygglov ca 5000kr + kostnad för materiel). Styrelsen beräknar att bygget ska kunna drivas av medlemmarna.

U. B. M. P. K. A. A.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 352 199
Årets resultat	840 559
	3 192 758
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 192 758
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	219 552
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-589 000
Balanserat resultat efter disposition	2 823 310
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 243 083
Årets förändring enligt ovanstående disposition	369 448
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 612 531

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 462 667	3 362 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 810 427	-1 746 094
Övriga externa kostnader		-31 871	-20 193
Personalkostnader	4	-68 119	52 318
Avskrivningar	5	-337 547	-337 094
Summa rörelsekostnader		-2 247 964	-2 051 063
Rörelseresultat		1 214 703	1 311 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 450	5 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-383 594	-401 029
Summa finansiella poster		-374 144	-395 958
Årets resultat		840 559	915 730

90
K 30 ALPK AA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	31 054 358	31 391 905
Mark		214 500	214 500
		31 268 858	31 606 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 269 358	31 606 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		553	870
Avräkningskonto HSB		848 849	1 956 154
Övriga fordringar	10	59 748	62 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 736	60 324
		971 886	2 079 834
<i>Kassa och bank</i>	12	2 483 770	657 985
Summa omsättningstillgångar		3 455 656	2 737 819
SUMMA TILLGÅNGAR		34 725 014	34 344 724
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 384 994	4 384 994
Fond för yttre underhåll		1 243 083	872 710
		5 628 077	5 257 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 352 199	1 806 842
Årets resultat		840 559	915 730
		3 192 758	2 722 572
Summa eget kapital		8 820 835	7 980 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 550 000	25 236 000
		10 550 000	25 236 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	14 686 000	282 000
Leverantörsskulder		98 671	68 820
Skatteskulder		6 915	13 644
Övriga skulder	15	62 586	241 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	500 007	522 446
		15 354 179	1 128 448

20
K. B. N. K. P. K. *[Signature]*

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 725 014

34 344 724

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Forordningar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>År</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	0,89		2113

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån är det 14 404 tkr som kommer att omförhandlas under 2022. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 16 681 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 990 316	2 960 736
Hysesintäkter lokaler	286 020	237 052
Hysesintäkter garage och p-platser	76 085	79 935
Försäkringsersättning	-	19 760
Intäkter el	90 952	64 484
Övriga intäkter	19 294	4 784
	3 462 667	3 366 751

År 2021
ALPK 90
AA

Avgår		
Rabatter/Avdrag	-	-4 000
	3 462 667	3 362 751

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	192 483	261 496
Löpande underhåll	80 082	120 121
Planerat underhåll	219 552	180 427
El	187 722	191 685
Uppvärmning	292 217	240 661
Vatten	55 614	42 878
Sophämtning	103 561	69 704
Fastighetsförsäkring	60 324	52 456
Städning	89 325	
Förvaltningskostnader	178 519	247 009
Extern revision	10 271	10 159
Kabel-TV	22 205	22 196
Bredband	2 912	1 410
Fastighetsskatt	88 126	86 806
Vinterskötsel	85 761	14 540
Övrig drift	141 753	204 546
	1 810 427	1 746 094

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 900	-12 785
Mötesarvode	975	-20 881
Arvode föreningsvald revisor	2 500	719
Övriga arvoden och ersättningar	6 562	-6 318
Bilersättningar och representation	597	-
Utbildning och konferenser	3 713	-
Sociala kostnader	8 044	-13 769
Övriga kostnader	828	716
	68 119	-52 318

Personalkostnaderna för år 2020 är inte en kostnad i resultaträkningen, då det är arvoden som utbetalats under 2020 + en reserv för arvoden 2020 utbetald i januari 2021 som ingår i personalkostnader för 2020, vilka är lägre än den reserv som var bokförd för år 2019. Förklaringen är att det reserverats en för hög kostnad för arvoden i 2019 års bokslut.

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	337 547	337 094
	337 547	337 094

Karim RPK ^{gn} AA

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	7 852	3 723
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 391	1 307
Övriga ränteintäkter	207	41
	9 450	5 071

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	383 294	400 779
Övriga räntekostnader	300	250
	383 594	401 029

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	38 003 248	38 003 248
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 003 248	38 003 248
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 611 343	-6 274 248
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-337 547	-337 095
	-6 948 890	-6 611 343
Summa bokfört värde, byggnader och ombyggnader	31 054 358	31 391 905
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnader - lokaler	1 168 000	1 168 000
	28 168 000	28 168 000
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Mark - lokaler	1 225 000	1 225 000
	11 225 000	11 225 000
Summa taxeringsvärde	39 393 000	39 393 000

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

90
K. ZV AL PR AA

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	59 748	62 486
	59 748	62 486

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	62 736	60 324
	62 736	60 324

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Resurs Bank	2 430 839	622 487
Swedbank	52 931	35 498
	2 483 770	657 985

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	11965407	1,04	2025-02-14	10 650 000	10 750 000
SBAB	11965466	1,74	2022-05-20	7 065 000	7 155 000
SBAB	14454432	1,96	2022-12-09	7 521 000	7 613 000
				25 236 000	25 518 000
Nästa års beräknade amortering (inklusive kapitalomsättning)				-14 686 000	-282 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

	10 550 000	25 236 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	23 826 000	24 108 000

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	27 139 500	27 139 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	27 139 500	27 139 500

Ker 20 AL PK 90

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	14 686 000	282 000
	14 686 000	282 000

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Inre fond	-	202 304
Övriga kortfristiga skulder	5 271	-
Redovisningskonto för moms	57 315	39 234
	62 586	241 538

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	18 502	18 502
Förutbetalda hyror och avgifter	290 127	270 014
Upplupna räntekostnader	49 595	50 160
Upplupen el	21 849	15 353
Upplupet vatten	16 236	15 505
Upplupen värme	94 198	77 545
Revision	9 500	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	65 867
	500 007	522 446

90
KE, BN PR AA

Märsta 2022-03-17.



Birgitta Nilsson



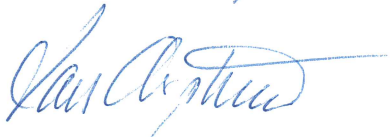
Anki Arvmyren



Ann-Charlott Lange

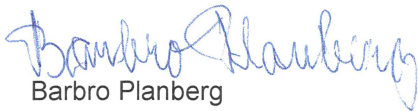


Pirkko Karjalainen

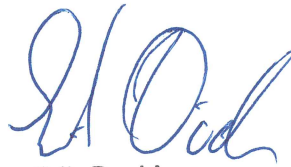


Lars Asplund

Vår revisionsberättelse beträffande denna
årsredovisning har avgivits 2022-03-30.



Barbro Planberg
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Syrenen i Märsta, org.nr. 716419-6292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenen i Märsta 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 god revisionsd i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 att iverkliga verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 på 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 revisionsd 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 på fel, 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 fel, 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 inhämtats 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

90

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrenen i Märsta för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Märsta den 30/3 2022



Erik Davidsson
BoRevision AB



Barbro Planberg
Förtroendevald revisor