

Årsredovisning 2021

BRF KRITAN I STOCKHOLM

769604-3905



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KRITAN I STOCKHOLM

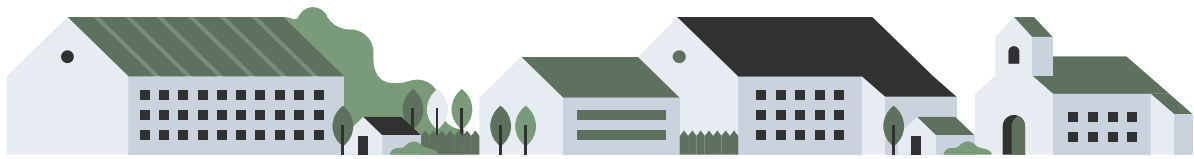
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-06-01.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Kritan 2, Kritan 3, Kritan 4 och Kritan 5 på adressen Renstiernas gata 41-47 i Stockholm. Föreningen har 5 hyreslägenheter och 44 bostadsrätter om totalt 3 127 kvm och 2 lokaler om 65 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ian Plaude	Ordförande
Sasa Antic	Ledamot
Ulrika Aasa	Ledamot
Isabella Pehrsson	Ledamot
Nils Arvid Wiking	Ledamot
Mona Kjellberg	Suppleant
Malin Osslind	Suppleant

Efter räkenskapsårets slut har styrelsens sammansättning ändrats då Nils Arvid Wiking ersätter Ian Plaude som ordförande på grund av flytt från föreningen.

REVISORER

Eva Stein	Auktoriserad Revisor	Allegretto Revision AB
Carina Öfors	Revisorssuppleant	Allegretto Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Extra föreningsstämma hölls 2021-04-18, då med frågan och röstning om balkonger. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1987	Elstambyte
1987-1988	Nyinstallation hiss
1987-1988	Rörstambyte
2011	Takmålning
2014	Fjärrvärmecentral
2014	Säkerhetsdörrar
2015	Taksäkerhet
2015	Ommålning trapphus
2016	Fasadrenovering mm
2017/18	Byte fläktar
2019	Modernisering av hissar
2020	Byte koddosor
2021	Byte lås och nycklar till gemensamma portar och dörrar
2021	Taksäkerhet, snörasskydd mot gård
2021	Ny tvättmaskin 43

PLANERADE UNDERHÅLL

Den 2 maj 2022 godkände Hyresnämnden Bostadsrättsföreningen Kritans stämmobeslut den 18 april 2021 om balkongbyggnation. Stämman röstade då ja till balkonger med rösterna 30 JA och 8 NEJ.

Efter att styrelsen har gått igenom ett flertal offerter har man beslutat att gå vidare med WMP Balkong baserat på kvalitet och pris samt goda referenser. De medlemmar som väljer att bygga balkong kommer att bekosta balkongbygget själva vilket innebär att föreningens ekonomi inte kommer att påverkas. Vid stämman beslutades även att balkonger ska byggas på de hyreslägenheter där detta är möjligt då detta bedöms vara en bra investering för föreningen.

Utöver detta är inga omfattande underhållsåtgärder planerade för 2022.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hisservice	Otis AB
Städning	Sickla Fastighetsservice AB
Teknisk Förvaltning	Energibevakning AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen anordnar årligen två gemensamma städdagar, en höststädning och en vårstädning. Efter att förra årets städdagar ställts in på grund av Coronapandemin kunde såväl årets höststädning som vårstädning bli av med god uppslutning av såväl nya som gamla medlemmar. Årets midvinterglögg ställdes däremot in på grund av sjukdom.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 85.619 SEK (130 429).

Under året har en investering gjorts om 70.212 SEK (0) vilket avsåg snörrassydd för att förbättra vår taksäkerhet samt investeringar i maskiner och inventarier om 49.015 SEK (0) vilket avsåg inköp av ny tvättmaskin. Likvida medel har under året ökat med 396.698 SEK (547 058). Det lån som förföll den 30 april 2021 förlängdes med två år och förfaller därmed 2023.

Styrelsen följer löpande upp den befintliga underhållsplanen och ser över vilka prioriteringar som skall göras.

Några avgiftshöjningar under 2022 är inte planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 823 686	2 812 631	2 633 088	2 613 485
Resultat efter fin. poster	85 619	130 429	-1 590 779	-350 803
Soliditet, %	79	79	79	80
Yttre fond	100 000	-	-	-
Taxeringsvärde	113 107 000	113 107 000	113 107 000	84 725 000
Bostadsyta, kvm	3 127	3 127	3 127	3 127
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	792	792	733	733
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 941	2 942	2 942	2 950
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,14	1,14	1,31
Belåningsgrad, %	20,41	20,24	20,02	20,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	37 557 667	-	-	37 557 667
Upplåtelseavgifter	13 039 775	-	-	13 039 775
Fond, yttre underhåll	0	-	100 000	100 000
Balanserat resultat	-12 936 978	130 429	-100 000	-12 906 549
Årets resultat	130 429	-130 429	85 619	85 619
Eget kapital	37 790 893	0	85 619	37 876 512

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 906 549
Årets resultat	85 619
Totalt	-12 820 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-12 920 930
	-12 820 930

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 823 686	2 812 631
Rörelseintäkter		10 176	8 975
Summa rörelseintäkter		2 833 862	2 821 606
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-1 943 232	-1 912 483
Övriga externa kostnader	8	-126 373	-110 281
Personalkostnader	9	-79 948	-65 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 028	-500 027
Summa rörelsekostnader		-2 649 581	-2 588 780
RÖRELSERESULTAT		184 280	232 825
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 491	2 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-101 153	-104 880
Summa finansiella poster		-98 662	-102 396
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 619	130 429
ÅRETS RESULTAT		85 619	130 429

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	45 049 504	45 466 803
Maskiner och inventarier	12	63 245	26 746
Summa materiella anläggningstillgångar		45 112 749	45 493 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 112 749	45 493 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 210	47 538
Övriga fordringar	13	4 310	2 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	163 371	167 899
Summa kortfristiga fordringar		200 891	218 057
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 415 802	2 019 104
Summa kassa och bank		2 415 802	2 019 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 616 693	2 237 162
SUMMA TILLGÅNGAR		47 729 442	47 730 711

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 597 442	50 597 442
Fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		50 697 442	50 597 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 906 549	-12 936 978
Årets resultat		85 619	130 429
Summa fritt eget kapital		-12 820 930	-12 806 549
SUMMA EGET KAPITAL		37 876 512	37 790 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 670 992	7 675 992
Övriga långfristiga skulder		69 919	69 919
Summa långfristiga skulder		6 740 911	7 745 911
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 524 752	1 524 752
Leverantörsskulder		124 023	259 573
Skatteskulder		8 040	14 344
Övriga kortfristiga skulder		16 130	19 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	439 074	375 357
Summa kortfristiga skulder		3 112 018	2 193 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 729 442	47 730 711

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kritan i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	450 554	441 888
Hysesintäkter, lokaler	140 172	137 783
Årsavgifter, bostäder	2 232 960	2 232 960
Övriga intäkter	10 176	8 975
Summa	2 833 862	2 821 606

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	27 846	88 248
Fastighetsskötsel	62 749	85 521
Snöskottning	54 120	3 312
Städning	93 301	86 092
Trädgårdsarbete	41 914	3 828
Övrigt	1 643	0
Summa	281 572	267 002

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	5 174	0
Hissar	1 447	0
Reparationer	120 638	253 490
Summa	127 258	253 490

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Hismodernisering	0	0
Vattenskada 41A	0	0
Summa	0	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	131 873	77 225
Sophämtning	81 264	58 327
Uppvärmning	637 328	576 981
Vatten	82 995	77 529
Summa	933 460	790 063

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	69 688	69 688
Fastighetsförsäkringar	79 684	82 181
Fastighetsskatt	82 561	81 091
Kabel-TV	13 708	13 669
Tomträttsavgälder	355 300	355 300
Summa	600 941	601 929

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	5 494	12 869
Juridiska kostnader	15 081	0
Kameral förvaltning	58 740	58 717
Revisionsarvoden	16 184	16 184
Övriga förvaltningskostnader	30 875	22 511
Summa	126 373	110 281

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	18 264	14 090
Styrelsearvoden	60 750	51 900
Övriga personalkostnader	934	0
Summa	79 948	65 990

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	101 104	104 880
Övriga räntekostnader	49	0
Summa	101 153	104 880

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 382 051	51 382 051
Årets inköp	70 212	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 452 263	51 382 051
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 915 247	-5 427 736
Årets avskrivning	-487 512	-487 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 402 759	-5 915 247
Utgående restvärde enligt plan	45 049 504	45 466 803

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 678 000	44 678 000
Taxeringsvärde mark	68 429 000	68 429 000
Summa	113 107 000	113 107 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	144 527	144 527
Inköp	49 015	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 542	144 527
Ingående ackumulerad avskrivning	-117 781	-105 265
Avskrivningar	-12 516	-12 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-130 297	-117 781
Utgående restvärde enligt plan	63 245	26 746

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 928	238
Övriga fordringar	2 382	2 382
Summa	4 310	2 620

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	11 613	11 613
Försäkringspremier	25 613	28 460
Förvaltning	19 366	18 939
Kabel-TV	3 520	3 428
Räntor	4 264	3 259
Tomträtt	88 825	88 825
Vatten	-1	-1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 170	13 375
Summa	163 371	167 899

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	1,04 %	2 400 744	2 400 744
Stadshypotek	2022-02-10	1,65 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2023-04-30	1,58 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2023-04-30	1,58 %	995 000	1 000 000
Stadshypotek	2022-04-30	0,90 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,06 %	2 300 000	2 300 000
Summa			9 195 744	9 200 744

Varav kortfristig del 2 524 752

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	25 506	7 359
Fastighetsskötsel	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	235 772	234 821
Uppkost löner	28 700	0
Uppvärmning	92 714	75 577
Utgiftsräntor	5 741	8 977
Vatten	13 864	12 932
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 774	35 688
Summa	439 074	375 357

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 675 000	12 675 000
Summa	12 675 000	12 675 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 2 maj 2022 godkände Hyresnämnden Bostadsrättsföreningen Kritans stämmobeslut den 18 april 2021 om balkongbyggnation. Stämman röstade då ja till balkonger med rösterna 30 JA och 8 NEJ. Efter att styrelsen har gått igenom ett flertal offerter har man beslutat att gå vidare med WMP Balkong baserat på kvalitet och pris samt goda referenser. De medlemmar som väljer att bygga balkong kommer att bekosta balkongbygget själva vilket innebär att föreningen ekonomi inte kommer att påverkas. Vid stämman beslutades även att balkonger ska byggas på de hyreslägenheter där detta är möjligt då detta bedöms vara en bra investering för föreningen.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Ian Plaude
Ordförande

Nils Arvid Wiking
Ledamot

Sasa Antic
Ledamot

Ulrika Aasa
Ledamot

Isabella Pehrsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kritan i Stockholm

Org.nr 769604-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kritan i Stockholm 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Kritan i Stockholm 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 den 7 juni 2022

Eva Stein
Auktoriserad revisor

