



Org Nr: 702001-5199

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm**

Org.nr: 702001-5199

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-5199 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1996. Fastigheten Nejlikan 31 förvärvades 1926-01-01. Fastigheten Nejlikan 33 förvärvades 1926-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Nejlikan 31	1926
Nejlikan 33	1926

Totalt 2 objekt

Samtliga i Stockholm kommun. Fastigheten STOCKHOLM NEJLIKAN 31 ägs av föreningen. Fastigheten STOCKHOLM NEJLIKAN 33 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8258
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	84
23	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	257
Totalt 197 objekt		8599

Föreningens lägenheter fördelas på: 135 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 26 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Johansson	Ordförande	2014-06-23	2021-05-25
Mia Lagerqvist	Ordförande	2021-05-25	
Åsa Thörn	Ledamot	2019-06-18	2021-05-25
Jon Gunnar Hagstad	Ledamot	2020-05-28	
Alexander Jendi	Ledamot	2011-07-14	
Jakob Svensson	Ledamot	2021-05-25	
Mikaela Pålman	Ledamot	2019-06-18	
Mikael Elf	Ledamot	2020-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Johansson, Mia Lagerqvist och Alexander Jendi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jon Gunnar Hagstad, Alexander Jendi, Mia Lagerqvist, Mikael Elf.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mikael Ljung vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Elina Elf och Annelie Telford, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-13.

- Under hösten 2021 har Elevate i Stockholm AB, org.nr 559201-0580, utfört modernisering av samtliga hissar i föreningen till en kostnad på cirka 5,2 miljoner kronor. Med anledning av detta har föreningen upptagit nya banklån på 4,5 miljoner kronor för att täcka kostnaden.

- Styrelsen har med hjälp av Fastighetsägarna Service tagit fram en ny underhållsplan.
- Under hösten 2021 har samtliga VA-stammar i föreningen filmats för att kartlägga behovet av eventuella åtgärder.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

- Under hösten 2021 har Elevate i Stockholm AB, org.nr 559201-0580, utfört modernisering av samtliga hissar i föreningen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2022: OVK-besiktning och spolning av avloppsstammar.

2023: Byte av dagvattenbrunnar och byte av horisontella avloppsstammar.

2025: Tvätt och ommålning av plåttak.

2026: Byte av tvättmaskiner och torkskåp och tryckstegringspump.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 44 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	83	49	86	119	136
Skuldsättning, kr/kvm	2 098	1 588	1 588	1 693	1 787
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	198	179	203	198	190
Driftskostnad, kr/kvm	555	555	533	501	483
Årsavgifter, kr/kvm	551	530	530	530	530
Totala intäkter, kr/kvm	647	618	635	633	631
Nettoomsättning, tkr	5 564	5 268	5 412	5 396	5 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 109	-538	-373	-360	189
Soliditet, %	40	50	51	50	49

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar och utrangeringar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	228 100	0	0	228 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 669 600	0	0	15 669 600
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 270 606	0	320 545	3 591 151
S:a bundet eget kapital, kr	19 168 306	0	320 545	19 488 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 747 675	-537 892	-320 545	-4 606 112
Årets resultat, kr	-537 892	537 892	-1 108 579	-1 108 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 285 567	0	-1 429 124	-5 714 691
S:a eget kapital, kr	14 882 739	0	-1 108 579	13 774 160

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 479 455 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 285 567
Årets resultat, kr	-1 108 579
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	479 455
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 714 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 714 691

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



**HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 563 507	5 268 156
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 366 382	-4 362 890
Övriga externa kostnader	Not 3	-150 860	-117 565
Planerat underhåll		-479 455	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-255 391	-251 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 114 935	-958 578
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-230 181	0
Summa rörelsekostnader		-6 597 205	-5 690 431
Rörelseresultat		-1 033 697	-422 275
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 077	833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-75 959	-116 450
Summa finansiella poster		-74 882	-115 617
Årets resultat		-1 108 579	-537 892

**HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 31 496 261	27 582 252
Pågående nyanläggningar	Not 9 0	0
	<u>31 496 261</u>	<u>27 582 252</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>31 496 761</u>	<u>27 582 752</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	9 589	41 919
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 281 286	1 779 618
Övriga fordringar	Not 11 12 447	12 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 249 492	319 956
	<u>2 552 814</u>	<u>2 153 959</u>
Kassa och bank	Not 13 112 425	88 764
Summa omsättningstillgångar	<u>2 665 239</u>	<u>2 242 723</u>
Summa tillgångar	<u>34 162 000</u>	<u>29 825 475</u>

**HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	228 100	228 100
Upplåtelseavgifter	15 669 600	15 669 600
Yttre underhållsfond	3 591 151	3 270 606
	<u>19 488 851</u>	<u>19 168 306</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 606 112	-3 747 675
Årets resultat	-1 108 579	-537 892
	<u>-5 714 691</u>	<u>-4 285 567</u>
Summa eget kapital	<u>13 774 160</u>	<u>14 882 739</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>0</u>
		<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 036 000
Leverantörsskulder		1 262 301
Skatteskulder		31 092
Fond för inre underhåll		66 192
Övriga skulder	Not 16	142 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	849 780
	<u>20 387 840</u>	<u>14 942 736</u>
Summa skulder	20 387 840	14 942 736
Summa eget kapital och skulder	<u>34 162 000</u>	<u>29 825 475</u>

**HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm**

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 108 579	-537 892
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 114 935	958 578
Utrangering av anläggningstillgångar	-498 077	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-491 721	420 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	102 813	-91 083
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	945 104	-77 217
Kassaflöde från löpande verksamhet	556 196	252 386
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 530 867	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 530 867	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 500 000	0
Årets kassaflöde	525 329	252 386
Likvida medel vid årets början	1 868 382	1 615 997
Likvida medel vid årets slut	2 393 711	1 868 382

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 594 956	4 376 052
Hyror	946 227	925 378
Övriga intäkter	116 361	116 013
Bruttoomsättning	<u>5 657 544</u>	<u>5 417 443</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-94 037	-149 287
	5 563 507	5 268 156
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	636 845	826 012
Reparationer	832 206	704 089
El	202 085	145 822
Uppvärmning	1 023 028	1 182 826
Vatten	220 748	200 638
Sophämtning	274 379	203 458
Fastighetsförsäkring	324 256	293 440
Kabel-TV och bredband	240 679	207 092
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	326 041	320 971
Förvaltningsarvoden	204 650	192 118
Övriga driftkostnader	81 465	86 424
	<u>4 366 382</u>	<u>4 362 890</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	4 564	7 800
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 529	27 679
Administrationskostnader	41 723	39 636
Extern revision	15 875	15 750
Konsultkostnader	58 469	0
Medlemsavgifter	26 700	26 700
	<u>150 860</u>	<u>117 565</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 200	186 000
Revisionsarvode	13 000	13 000
Sociala avgifter	53 191	52 398
	<u>255 391</u>	<u>251 398</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering hissar	230 181	0
	<u>230 181</u>	<u>0</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	871	648
Övriga ränteintäkter	206	185
	<u>1 077</u>	<u>833</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	75 580	116 202
Övriga räntekostnader	379	248
	<u>75 959</u>	<u>116 450</u>

**HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	42 437 530	42 437 530
Anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
Årets försäljning/utrangeringar	-728 258	0
Årets investeringar	5 259 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 248 397	43 717 530
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 135 278	-15 176 701
Årets avskrivningar	-1 114 935	-958 578
Årets försäljning/utrangeringar	498 078	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 752 136	-16 135 278
Utgående bokfört värde	31 496 261	27 582 252
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 624 000	3 624 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	227 000 000	227 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 323 000	4 323 000
Summa taxeringsvärde	327 947 000	327 947 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	5 259 125	0
Omklassificering till byggnad	-5 259 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 447	12 466
	12 447	12 466
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	249 492	319 956
	249 492	319 956

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm**

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13 Kassa och bank						
Swedbank		112 425	88 764			
		112 425	88 764			
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2758043299	0,33%	2022-04-28	12 036 000	0	
Swedbank	2954227084	0,31%	2022-05-28	6 000 000	0	
				18 036 000	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 036 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					18 744 000	18 744 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				18 036 000	13 536 000	
				18 036 000	13 536 000	
Not 16 Övriga skulder						
Depositioner				142 475	137 475	
				142 475	137 475	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				8 246	13 101	
Förutbetalda hyror och avgifter				493 847	452 977	
Övriga upplupna kostnader				347 687	259 201	
				849 780	725 279	
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut						
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Stockholm, den

5/4-22

Alexander Jendi

Jakob Sverrisson

Jon Gunnar Hagstad

Mia Lagerqvist

Mikael Elf

Mikaela Pahlman

Vår revisionsberättelse har 8/4 2022 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mikael Ljung
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm, org.nr. 702001-5199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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.

Den föreningsvalda 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.



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 HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Stockholm *den 8 april 2022*



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Ljung
Av föreningen vald revisor