

Årsredovisning för
Brf Överläkaren

769601-8675

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

Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7-11 |
| Underskrifter | 11 |

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Överläkaren, 769601-8675 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Graden. Fastighetsskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har när det gäller ytor närmast husen skötts av medlemmarna, medan medlemmen Runo Tjämström tagit hand om övriga ytor. Runo har även utfört andra mindre reparationsarbeten som lampbyten och liknande. VVK AB har skött värme och ventilationssystem, Lanolia Städ & Service har haft hand om städningen och HSB Södertälje övrig yttre skötsel. HSB har haft hand om snöröjningen.

Vid årets utgång hade föreningen 57 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten har under året varit försäkrad till fullvärde i Gjensidige. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, overlakaren.bostadsratterna.se, med information om föreningen. Bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Styrelsen

| | |
|-------------|-------------------|
| Ordförande | Hans Sandén |
| Sekreterare | Anders Magnusson |
| Ledamot | Ann-Marie Berg |
| Ledamot | Rickard Jacobsson |

| | |
|-----------|-----------------|
| Suppleant | Kent Pettersson |
|-----------|-----------------|

| | |
|---------|------------------|
| Revisor | Sten Garpenquist |
|---------|------------------|

| | |
|-------------------|--------------|
| Revisorssuppleant | Anita Norell |
|-------------------|--------------|

| | |
|--------------|--|
| Valberedning | Mikael Sindahl, sammankallande Olle Jonsson |
|--------------|--|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat tre stycken lägenhetsöverlåtelser under året samt två stycken andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har hållit nio protokollförda sammanträden under året. Föreningen hade den 27 maj 2021 årets ordinarie föreningsstämma.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hans Sandén", "Anders Magnusson", "Ann-Marie Berg", "Rickard Jacobsson", "Kent Pettersson", "Sten Garpenquist", "Anita Norell", "Mikael Sindahl", and "Olle Jonsson".

Fastigheten

| | |
|-----------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Överläkaren 1 |
| Adress: | Läkarstigen 1, 3, 5, 7 |
| Byggår: | 2005 |
| Taxeringsvärde: | 37 400 000 kr varav byggnadsvärde 29 000 000 kr |
| Lägenhetsfördelning: | 36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar |
| Total boyta: | 2 588 m ² |
| Fastighetens areal: | 14 000 m ² |

| | |
|---------------------|-------|
| Lägenhetsfördelning | |
| 2 rum och kök | 12 st |
| 3 rum och kök | 20 st |
| 4 rum och kök | 4 st |

| | |
|----------------|-------|
| P-anläggning | |
| P-platser | 28 st |
| Carportplatser | 8 st |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi: Föreningens största kostnader består av räntor på våra lån och energikostnader. Då ränteläget fortsätter att vara gynnsamt finns fortsatt utrymme för sparande och investeringar inom ordinarie budget, förutsatt att energipriset håller sig på samma nivå som de senaste åren. Energiprisets utveckling under framför allt andra halvåret 2021 oroar dock och skapar en viss osäkerhet inför framtiden.

I början av 2021 slutfördes radonmätning i samtliga hus och den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som ska göras vart sjätte år genomfördes i januari. Båda mätningarna visade bra värden.

I övrigt har föreningen inte haft några större oförutsedda underhållskostnader under året.

I december tecknade föreningen avtal med Opigo AB om installation av 8 elbilsaddare. I det större perspektivet handlar detta om den omställning till fossilfria transporter som pågår. Försäljningen och användandet av elbilar ökar snabbt och det är rimligt att föreningens medlemmar får möjlighet att välja laddbar bil och att kunna ladda den hemma. En intresseundersökning i föreningen visade också att intresset hos medlemmarna är relativt stort. Om det finns möjlighet till elbilsaddning blir föreningen också mer attraktiv för potentiella köpare. En annan viktig faktor är att föreningen i år kan få bidrag för installationen från Naturvårdsverket, som då betalar halva kostnaden. Man vet inte hur det bidraget ser ut i framtiden.

ÖVRIGT: Föreningen har haft två gemensamma städdagar, vår och höst. Ett glöggmingel för medlemmarna anordnades i december. Blomsterguppen har sett till att det alltid funnits vackra blommor i krukor utanför entréerna och skött om dessa. Gräsklippningen har skötts av en av föreningens medlemmar. Föreningens infoblad har delats ut vid fyra tillfällen under året.

SV
HU HS
R-S AMB

Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond fastighets- underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 40 702 500 | 4 522 500 | 2 239 000 | 395 496 | 398 608 |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut | | | | 398 608 | -398 608 |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut | | | 240 000 | -240 000 | |
| Årets resultat | | | | | 181 825 |
| Vid årets slut | 40 702 500 | 4 522 500 | 2 479 000 | 554 104 | 181 825 |

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | Belopp i kr 2018 |
|---|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 2 122 976 | 2 120 282 | 2 126 482 | 2 117 057 |
| Resultat efter finansiella poster | 181 825 | 398 608 | 345 283 | -346 508 |
| Resultat i % av nettoomsättningen | 8,6 | 18,8 | 16,2 | -16,4 |
| Soliditet, % | 62,8 | 62,6 | 62,2 | 61,8 |
| Balansomslutning | 77 144 383 | 77 091 516 | 76 900 879 | 76 942 816 |
| Nyckeltal i kr/m² boyta | | | | |
| Årsavgift | 758 | 758 | 758 | 758 |
| Lån | 10 917 | 11 007 | 11 086 | 11 166 |
| EI/Värmekostnad | 126 | 71 | 94 | 123 |
| Vattenkostnad | 48 | 43 | 47 | 42 |

Förslag till disposition av föreningens resultat

| | Belopp i kr |
|---|----------------|
| Till stämmans förfogande står följande belopp | |
| balanserat resultat | 554 104 |
| årets resultat | 181 825 |
| Totalt | 735 929 |
| styrelsen föreslår följande disposition till stämman | |
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet | 240 000 |
| balanseras i ny räkning | 495 929 |
| Summa | 735 929 |

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

RS
AMB
BB

SV

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 | 2 122 976 | 2 120 282 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 691 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 125 667 | 2 120 282 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -1 284 155 | -984 305 |
| Personalkostnader | 4 | -82 978 | -94 504 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -200 498 | -200 498 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 567 631 | -1 279 307 |
| Rörelseresultat | | 558 036 | 840 975 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 171 | 6 153 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -382 382 | -448 520 |
| Summa finansiella poster | | -376 211 | -442 367 |
| Resultat efter finansiella poster | | 181 825 | 398 608 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 181 825 | 398 608 |
| Skatter | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 181 825 | 398 608 |

SV
AS
RJ AMB

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 mark | 5 | 73 804 631 | 73 971 379 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 0 | 33 750 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>73 804 631</u> | <u>74 005 129</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>73 804 631</u> | <u>74 005 129</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 688 | 4 403 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>72 283</u> | <u>63 152</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 72 971 | 67 555 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>3 266 781</u> | <u>3 018 832</u> |
| Summa kassa och bank | | 3 266 781 | 3 018 832 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 339 752</u> | <u>3 086 387</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>77 144 383</u> | <u>77 091 516</u> |

SN
 AS
 RS
 RS
 2021

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 40 702 500 | 40 702 500 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 522 500 | 4 522 500 |
| Fond fastighetsunderhåll | | 2 479 000 | 2 239 000 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>47 704 000</u> | <u>47 464 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 554 104 | 395 496 |
| Årets resultat | | 181 825 | 398 608 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>735 929</u> | <u>794 104</u> |
| Summa eget kapital | | <u>48 439 929</u> | <u>48 258 104</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | <u>19 460 726</u> | <u>28 253 270</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 19 460 726 | 28 253 270 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 8 792 426 | 232 400 |
| Leverantörsskulder | | 166 098 | 64 349 |
| Skatteskulder | | 4 795 | 3 715 |
| Övriga skulder | | 0 | 36 005 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | <u>280 409</u> | <u>243 673</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>9 243 728</u> | <u>580 142</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>77 144 383</u> | <u>77 091 516</u> |

SN
All H3
R3 A01B

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

| <u>Anläggningstillgångar</u> | <u>År</u> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | Se ovan |
| -Om o tillbyggnad | 20 |
| -Markanläggning | 20 |
| -Inventarier | 5 |

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2021-12-31</u> | <u>2020-12-31</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter | 1 960 629 | 1 960 629 |
| Carporthyror | 60 423 | 60 423 |
| Bilplatshyror med el | 96 324 | 96 324 |
| Övr el-intäkter | 5 588 | 5 400 |
| Regl el enl avläsning | 0 | -2 507 |
| Öresutjämning | 12 | 13 |
| | <u>2 122 976</u> | <u>2 120 282</u> |

SW
Att AS
RC AMB

Not 3 Driftskostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ei | 327 311 | 183 727 |
| Vatten och avlopp | 122 991 | 112 480 |
| Renhållning, sophantering | 43 164 | 39 360 |
| Snöröjning | 56 663 | 24 236 |
| Fastighetsskötsel inhyrd | 10 576 | 15 235 |
| Trappstädning inhyrd | 74 878 | 58 750 |
| Försäkringsskador | 60 103 | |
| Reparation och underhåll | 50 031 | 54 673 |
| Underhåll gård & park | 17 139 | 8 617 |
| Övriga driftskostnader | 6 482 | 21 339 |
| Hisskostnader | 35 325 | 37 587 |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift | 52 524 | 51 444 |
| Fastighetsförsäkringar | 60 741 | 47 455 |
| Gemensam tv-anläggning | 102 918 | 102 885 |
| Planerat underhåll | 165 531 | 113 626 |
| Övriga föreningskostnader | 10 582 | 15 422 |
| Administrationskostnader | 66 233 | 60 572 |
| Extern revisionskostnad | 15 750 | 19 000 |
| Bankkostnader | 3 413 | 2 699 |
| Övriga främmande tjänster | 1 800 | 15 198 |
| Summa | 1 284 155 | 984 305 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 47 600 | 47 300 |
| Övriga anställda | 28 700 | 35 800 |
| Sociala kostnader | 6 678 | 11 404 |
| | 82 978 | 94 504 |

SN
Hs Atb
Rc 107B

Not 5 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 76 294 750 | 76 294 750 |
| | <u>76 294 750</u> | <u>76 294 750</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 323 371 | -2 156 623 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -166 748 | -166 748 |
| | <u>-2 490 119</u> | <u>-2 323 371</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 73 804 631 | 73 971 379 |
| Bokfört värde byggnader | 59 843 285 | 60 002 302 |
| Bokfört värde om o tillbyggnad | 49 146 | 53 827 |
| Bokfört värde markanläggningar | 12 200 | 15 250 |
| Bokfört värde mark | 13 900 000 | 13 900 000 |
| | <u>73 804 631</u> | <u>73 971 379</u> |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 182 083 | 182 083 |
| Vid årets slut | <u>182 083</u> | <u>182 083</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -148 333 | -114 583 |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -33 750 | -33 750 |
| Vid årets slut | <u>-182 083</u> | <u>-148 333</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 0 | 33 750 |

gn
HU HS
R-7 AMB

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Löptid | Ränta | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------|-------------------|-------------------|
| SBAB 20369507 | 2022-09-16 | 1,75% | 8 642 426 | 8 724 944 |
| SBAB 22699733 | 2023-11-10 | 1,78% | 7 707 526 | 7 807 526 |
| SBAB 31364280 | 2025-08-15 | 0,77% | 11 903 200 | 11 953 200 |
| SEB | 2020-09-28 | 1,47% | 0 | 0 |
| | | | 28 253 152 | 28 485 670 |
| Varav kortfristig del 1 år | | | -232 400 | -232 400 |
| Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år | | | -8 560 026 | 0 |
| Kvarstående långfristig del | | | 19 460 726 | 28 253 270 |
| Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen | | | -19 460 726 | -28 253 270 |
| Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | | 0 | 0 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämföriga säkerheter</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 31 050 000 | 31 050 000 |
| Summa ställda säkerheter | 31 050 000 | 31 050 000 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda intäkter | 171 673 | 176 899 |
| Upplupna revisionskostnader | 15 000 | 15 000 |
| Övriga upplupna kostnader | 93 736 | 47 051 |
| Övriga upplupna handkassakostnader | 0 | 4 723 |
| | 280 409 | 243 673 |

2
Allt Hs
RS AMB

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Installationen av elbilladdare görs i slutet av januari 2022.

I början av året genomförs även en underhållsspolning av avloppsrören för att hålla anläggningen i gott skick. Vidare planeras under året en rengöring av de fasaddelar som fått en algpåväxt.

Ett av föreningens lån ska sättas om i september 2022, vilket ger en liten osäkerhet gällande räntekostnaderna.

Underskrifter

Rönninge 2022-04-22



Hans Sandén
Styrelseordförande




Anders Magnusson
Sekreterare

Ann-Marie Berg



Rickard Jacobsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 - 2022



Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Överläkaren för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Överläkaren för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

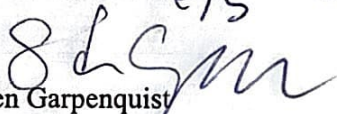
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsred 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.

Södertälje den 6/5-2022


Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor